Oeconomischjuristische
Abhandlung
vom
Pacht und Verpacht
der Güther.

Leipzig,
bey Johann Wendler.
1759.

BIBLIOTHECA
REGIA
MONACENSIS

Oeconomisch-juristische

Abhandlung

vom

Pacht und Verpacht der Güther.

Einleitung, vom Pachthandel überhaupt.

§. 1.

Wenn die Deutschen von Heuern und Verheuern, Dingen und Verdingen, Miethen und Vermiethen, Pachten und Verpachten, Bestehen und Verleihen, und die Römer von der Locatione Conductione reden; so verstehen sie darunter eine Handlung zweyer Theile, da einer dem andern, und einer von dem andern, eine gewisse Sache, Arbeit

oder Dienst, nach einem gewissen Vertrage, um einen gewissen Preis, auf eine gewisse Zeit, in Nutzung, einer Seits giebt, und andrer Seits nimmt.

§. 2.

Dieser heißt der Conductor, oder Beständer, jener der Locator, oder Verleiher. Gleichwie aber die römischen Rechte dergleichen Contracte unterschieden in solche, welche über unkörperliche Dinge und Gerechtsame, sonderlich über Dienste, und solche, welche über Sachen, oder körperliche Güther errichtet wurden; die Güther aber wiederum in Stadt- und Landgüther, und die Dienste in eigentliche Dienstleistungen und Arbeiten der freyen Künste und Wissenschaften eintheilten: also nenneten sie auch im eigentlichen Verstande den Conductorem eines Hauses Inquilinum, eines Landguths Colonum, der Dienste Redemptorem, und derer Landesgefälle Publicanum; gleichwie denn in dem über eine gewisse Arbeit getroffenen Vertrage derjenige, so seine Arbeit verdinget, der eigentliche Conductor des Werks, hingegen derjenige, so die Arbeit dinget, der Locator desselben wird. Ebener maßen ist es auch dem Genie der deutschen Sprache am gemäßesten, den Beständer eines Guths vorzüglich einen Pachter, denjenigen aber, so nur ein Haus geheuert hat, eigentlich einen Miethmann zu nennen; eben so, wie man einen Dienstcontract lieber Miethe als Pacht, den Accord über Arbeit aber am liebsten Dingung heißet.

§. 3.

§. 3.

Wir haben also auf eine dreyfache Art der Locationis Conductionis zu sehen, 1) der Häuser, 2) der Landgüther, wohin ich auch die Stadtvorwerke rechne, und 3) der Arbeit und Dienste. Die mittelste Gattung aber ist es, welche eigentlich **Pacht** heißet, und der ich in diesen Blättern meine Betrachtungen zum Behuf sowohl des pachtenden, als verpachtenden Landwirths gewidmet habe, und die sich auch nunmehr genauer also definiren läßt: **Der Pacht ist ein zwischen zweyen Theilen errichteter Vertrag, über die Ueberlassung gewisser, oder sämtlicher Einkünfte und Nutzuntzen eines Landguths, nach gewissen Bedingungen, gegen ein gewisses Pachtgeld, auf eine gewisse Zeit.**

§. 4.

Seiner Natur nach ist der Pacht ein Contractus Verus, oder ein eigentlicher und wahrer Vertrag, und wird darum billig von denen sogenannten Quasi-contractibus unterschieden, weil er durch den wahren und deutlichen, übrigens, auf was Art es wolle, zu Tage gelegten Willen derer Contrahirenden zu Stande gebracht wird.

Es ist ein Contractus Nominatus, welcher nicht allein einen eigenen Namen führet, sondern auch einen benamten Modum hat, nach welchem er geschlossen wird, und endlich auch in Gerichten eine namhafte Action produciret.

Er gehöret unter die Contractus Consensuales, das ist, solche, welche durch bloße beyderseitige Ein-

verständniß, und den Willen paciscirender Theile seine Form erhält, ohne daß mehrere Formalitäten zu seiner Consistenz unumgänglich erfordert würden.

Mithin ist er auch ein Contractus bonae fidei, in welchem hauptsächlich Treue und Glaube vorwalten soll, und wo eine billige und milde Deutung derer Verabhandlungen statt findet.

Endlich ist er auch ein Contractus Bilateralis, vtrinque aequaliter obligatorius, da beyde contrahirende Theile einander zu denen verabredeten Punkten aeque principaliter verbunden sind.

§. 5.

Inzwischen muß man bekennen, daß, ob gleich sowohl die alten Römer, als die alten Deutschen, von sehr Alters her in Gewohnheit hatten, den Gebrauch ihrer Güther gegen eine gewisse Pension oder anders Praestandum, an andere, sonderlich an ihre Knechte zu überlassen, ihnen dennoch die wahre Gestalt des eigentlichen Gütherpachts nach seiner heutigen Form gar unbekannt gewesen sey. Denn wenn man solcherley Ueberlassungen nach ihrer damaligen Einrichtung ansiehet; so findet sich, daß selbige mit denen heutigen Verpachtungen wenig ähnliches haben, vielmehr dergleichen angesetzte Gütherbebauer, entweder simpliciter Coloni, oder auch Coloni partiarii, oder eine andere Art von Censiten gewesen, davon im folgenden noch etwas zu gedenken seyn wird.

§. 6.

§. 6.

Den Ursprung des eigentlichen Güthverpachts suchen daher die mehresten Rechtsgelehrten in Frankreich, woselbst dieser Contract mit seinem Nationalnamen Admodiation genennet wird; da denn derjenige, welcher sein Guth verpachtet, der Admodians, der aber, so es pachtet, der Admodiator ist, welchen man auch wohl Arrendatorem, das Pachtgeld aber Arrende, und das ganze Negotium *Arrendation* zu nennen pfleget.

§. 7.

Als Requisita eines ordentlichen Pachtvertrags hat man zu bemerken:

1) Daß das Dominium, auch das utile, von denen verpachteten Güthern dem Verpachter reserviret bleibe;

2) Daß die verpachteten Nutzungen steigend und fallend, folglich einiger maßen ungewiß sind;

3) Daß vor dieselbe ein gewisses Pachtgeld gegeben werde;

4) Daß der Contract auf eine gewisse Zeit geschlossen sey.

Ich sage, dieses sind die Substantialia eines regulairen Güthverpachts, womit ich also nicht läugne, daß selbiger, durch allerley Pacta adjecta, in diesem oder jenem Stücke anders modificiret werden könne; wobey man mir aber auch eingestehen wird, daß daraus ein irregulairer Pacht entspringe. Ja, vielmals werden durch dergleichen eingemischte Nebenverträge die Essentialia des Hauptvertrags dergestalt alteriret, daß er nichts weiter als den

Namen übrig behält, sein ganzes Formale aber verlieret, und in einen ganz andern Contract degeneriret.

§. 8.

Die nächste Verwandschaft hat die Admodiation vielleicht

1) mit dem Affictu, und

2) sonderlich mit der Datione ad Firmam, welche beyde Arten der Verträge im Iure Canonico vorkommen; ja, man will gar davor halten, daß sie von der letztern gar nicht differire, ungeachtet man von derselben weiter nichts als so viel weiß, daß dabey keine Veräusserung des Eigenthums vorgehen dürfen, und es auch scheinet, als ob dergleichen Concessionen auf eine lange, oder auch wohl unbeniemte Zeit, ertheilet worden.

§. 9.

Nächst dem gleichen dem Pachte auch alle diejenigen Verträge, welche mit Ueberlassung des Gebrauchs der eigenthümlichen Güther, auf eine gewisse Prästation davon gerichtet sind, soferne nur, mit einem Worte, keine Arten des Dominii mit transferiret werden. Dergleichen denn etwan seyn würden:

3) Der deutsche Zinscontract, es mag nun derselbe auf

a) Laaßzins, der gemeiniglich nur auf kurze Jahre constituiret, und nach deren Verlauf gerne verändert wird; oder auf

b) gemeinen Zins, wobey man zwar keine gewisse Zeit zu determiniren pflegt, der Usus aber dennoch revocabilis bleibt; oder gar auf

c) Erb-

c) Erbzins gerichtet seyn: denn auch hier erlanget der Inhaber des Guths kein Eigenthum, sondern nur einen unwiederruflichen und perpetuirlichen Usum.

4) Der Meyerdingscontract. Denn obgleich hier die Gebäude und das Inventarium, samt denen Meliorationen, sowohl die Düngung und die Früchte, oder, wie man zu reden pflegt, Gaar und Gail im Lande, dem Meyer gegen ein gewisses Angeld eigen werden; so muß doch nicht allein dieses bey jedesmaliger Renovation des Contracts aufs neue bezahlet, folglich diese Stücke aufs *neue* erkauft werden, sondern es ist auch der Meyer gleichsam des Eigenthümers Procurator, und kann abgemeyert werden, wenn er den Contract nicht ordentlich erneuert, das Guth deterioriret, auch nur die Pension zu gesetzter Zeit nicht bezahlet, ja sogar wenn der Eigenthumsherr des Guthes selber benöthiget wird.

5) Der Churmehdingscontract, vermöge dessen dem Grundherrn unter denen gebührenden Zinsstücken die Wahl, und sogar über den Meyer gewisse Iura dominica zustehen.

6) Der Afkoopcontract, da der Pachter entweder die auf einem Guthe schon stehenden Gebäude dem Herrn vor ein billiges abkaufet, oder mit dessen Consens sich selbst aufbauet, das Guth aber, gegen einen convenablen Meyerzins, auf eine lange Zeit pachtet, nach deren Verlauf ihm denn solche Gebäude von dem Guthsherrn nach dermaligem Werthe bezahlet werden müssen. Denn

obgleich dieser Vertrag selbst ein Abkauf genennet wird; so ist doch solches nur von denen Gebäuden, oder der Freyheit sich anzubauen, zu verstehen, und lediglich als ein Nebenumstand zu betrachten, maßen alles übrige mit denen Bewandnissen derer Meyergüther eine fast völlige Gleichheit hat.

7) Der Schillingsheuercontract, da ein Colonus den Nutzungsgebrauch eines Guthes, gegen übrige Bedingungen vor einen Schilling an sich heuert, und wobey zwar keine gewisse Zeit bestimmet zu werden pfleget, der Inhaber aber so gleich wieder weichen muß, wenn ihm von dem Grundherrn der Schilling an den Kesselhaken gehangen, oder an den Heerd geheftet wird.

8) Der Landsiedeleycontract, da dem Pachter das Guth vor eine gewisse Pension, auf eine gewisse Zeit zum Nießbrauche, vermöge eines schriftlichen Instruments verliehen wird, und vermöge eines andern der Colonus sich gegen den Guthsherrn reversiret, denen Verabredungen in allem genau nachzuleben.

9) Der Contractus Libellarius, wovor ein gewisses Hauptpachtgeld und jährlich eine gewisse Pension gezahlet wird, und zu bestimmter Zeit, durch Rückzahlung des Wehrgeldes, wieder erlöschet.

10) Die Dinghöfe; hiernächst

11) Das Pabstrecht, welches noch in Niedersachsen angetroffen wird, übrigens aber mit vorigen

rigen, und obgemeldetem Friesischen Affkoopingscontracte ziemlich übereintrifft; und endlich

12) Die Precarey, da in vorigen Zeiten viele Eigenthümer ihre Güther denen Kirchen schenkten, hernach aber mittelst formeller schriftlicher Precarien sich davon, und auch wohl noch von andern Kirchengüthern, den Nießbrauch auf eine gewisse, oder auch auf Lebenszeit, ja auch wohl vor ihre Erben, ausbaten, und von dem Bischoffe oder Abte, mittelst schriftlicher Prästarien concedirt bekamen, welche Instrumente aber ordentlicher Weise alle 5 Jahre erneuert werden mußten, u. a. m.

§. 10.

Hingegen sind dem Pachtcontracte alle diejenigen desto contrairer, in welchen das Dominium, wenn es auch nur das Utile wäre, mit transferiret wird, dergleichen, ausser allen eigentlichen Kauf- oder Wiederkaufscontracten, sonderlich sind:

1) Alle Lehnscontracte;

2) Die Römische Emphyteusis, worein nunmehr fast alle deutsche Zinsgüther verwandelt sind.

3) Das Platzrecht, welches, weil es eigentlich nur in Städten gegen ein gewisses Solarium oder Grundzins verstattet wurde, übrigens aber mit der Emphyteusi vieles gemein hatte, von denen Rechtslehrern auch gemeiniglich Emphyteusis Urbana genennet wurde.

4) Der Nießbrauch der Deutschen; denn daß bey demselben, nach urväterlichen Rechten, ein wahres Eigenthum mit vermischet sey, haben

die einsichtigsten Rechtslehrer schon längst erkannt und zugestanden.

5) Alle Census, sie mögen Ecclesiastici oder Seculares, Reservativi oder Constitutivi, Redimibiles oder Irredimibiles seyn, oder sonst genennet werden, wie sie wollen, oder auch bestehen, worinnen sie wollen, maßen sie allemal auf einer, oder der andern Seite, eine Proprietatem involviren.

6) Alle Zehenden, sie mögen an geistliche oder weltliche Oberherren entrichtet werden, in eigentlichen Decimen, oder in je hergebrachter Quota des Einkommens, und dazu, in waserley Sorten der Aufkünfte bestehen, als sie immer wollen; und

7) endlich alle Tributa: denn diese fließen sogar aus dem Dominio eminente, oder, so man es lieber höret, sind sie, auch von allen eigenthümlichen Güthern, zum allgemeinen Nutzen, und Behuf der Republik unentbehrlich, u. a. m.

§. 11.

An sich, wird der eigentliche Pacht verschiedentlich, vorzüglich aber nach denen beyden Hauptumständen, 1) der Güther, und 2) der Währung, in eigene Gattungen abgesondert; allen selbigen aber können 3) verschiedene Pacta adjecta beytreten, und solche ganz verschiedentlich modificiren.

§. 12.

In Ansehung derer verpachteten Güther unterscheiden sich die Pächte in

1) Generalpächte, welche sonderlich in auswärtigen Staaten Mode sind, und sich entweder

über

über ganze Provinzien, mit allen nur erheblichen Abnutzungen, oder doch über gewisse Gefälle derselben erstrecken; und

2) Specialpächte, welche bey uns in Deutschland, sonderlich in Sachsen, am meisten vorkommen, und sich nur über einzelne Güther, ja gemeiniglich nicht einmal auf alle dessen Revenüen erstrecken, wie die mehrentheils vorbehaltenen Reservata zur Gnüge zeugen; und zuweilen betreffen sie gar nur ein einzelnes Pertinenzstück, oder das Vieh, und dergleichen, welche man daher ganz füglich Specialissimos nennen möchte.

Bey dieser Gelegenheit aber muß ich auch noch einer unrichtigen Abtheilung in Ganzpächte und Halbpächte gedenken. Ich nenne sie aber deswegen unrichtig, weil ein Ganzpacht doch unmöglich etwas anders seyn kan, als ein Generalpacht aller Guthsrevenüen; ein Halbpacht aber die Colonia partiaria ist, die bald vorkommen wird.

§. 13.

In Betracht der Dauer und Währung hat man wiederum

1) Zeitpächte, welches auch die gewöhnlichsten sind, und von denen ich im folgenden sonderlich handeln werde, und

2) Erbpächte, welche in einigen auswärtigen Staaten, besonders mit Kammergüthern üblich sind, und zu Anfange dieses Jahrhunderts in denen Brandenburgischen Landen so viel Aufhebens machten, aber auch gar bald wieder abgeschafft wurden. Es wird aber in einem Erbpachte das Guth, und zwar Stück vor Stück, nach allen seinen Pertinen-

nenzien in Anschlag gebracht, und hernach mit denen Pachtern aufs beste darum gehandelt. Durch Erlegung eines gewissen Erdbestandgeldes erhält Pachter das Erbstandsrecht, und vererbet solches auf seine Kinder, Erben und Nachkommen, kann auch solches mit Obrigkeitlichem Consens andern cediren. Die Gebäude, das Vieh, die Saat und Düngung, und das Inventarium wird Pachtern taxato käuflich zugeschlagen, Gärten, Felder, Wiesen, und andere Grundstücken, mit allen und jeden darauf haftenden Iuribus und Oneribus, erblich und auf ewig, vor eine gewisse Summe, und dergestalt verpachtet, daß er mit diesen Güthern, wie er will, doch hauswirthlich gebahren kann, auch weder das Pachtgeld jemals gesteigert werden kann, wenn sich auch das Guth auf das alterum tantum meliorirte, noch auch, unter keinerley Vorwande, neue oder mehrere Onera darauf geleget werden können. Dagegen erhält Pachter die Gebäude, thut auch alle Reparaturen und Meliorationen auf eigene Kosten, und hat sich wegen keines Unglücksfalles, er mag total oder particular seyn, woferne nur nicht der Interitus Rei damit verknüpfet ist, einigen Remisses zu getrösten, ausser wieferne sonst die Landesherrliche Gnade verunglückten Unterthanen zustatten kommt. Faciem Fundi darf er ohne ausdrücklichen Consens nicht mutiren, noch auch ein oder andern Wirthschaftstheil eingehen lassen; neue nutzbare Wirthschaftseinrichtungen aber kann er nach Belieben machen. Schulden kann er auf das Guth nicht contrahiren, und wenn er übel wirthschaftet, oder seine Pachttermine nicht inne hält,

wird

wird er mit Verlust des Erbstandgeldes, der Caution, und aller Melioration, seines Pachts gänzlich verlustig. Man siehet daraus, wie diese Pachtungsart mit dem alten Erbzinsvertrage, nicht aber mit der römischen Emphyteusi, gar sehr übereinkomme.

§. 14.

Unter denen vielerley Pactis, welche bey einem Pachte zutreten können, und deren die mehresten unten bey jeder Gelegenheit vorkommen sollen, will ich hier nur des Contractus Socidae gedenken. Es ist derselbe ein Nebenvertrag, welcher insgemein nur etwan über das auf dem Guthe befindliche Vieh und Inventarienstücke mit dem Pachter dahin geschlossen wird, daß er an denselben, nachdem sie ihm taxato übergeben worden, hernach alle Gefahr übertragen, und selbige nach Endigung des Pachts, nach Zahl und Würden, wieder restituiren muß. Dergleichen nennet man denn Eisern Vieh, weil es auf solche Maaße gleichsam als unsterblich angesehen wird. An manchen Orten halten auch die Kirchen auf dem Lande dergleichen Vieh pro Inventario, die daher Gottes Kühe heißen, und etwan auf ein gewisses Bauerguth ausgethan werden. Selbige kann hernach der Guthsbesitzer niemals ablösen, sondern muß sie der Kirche alljährlich mit dem gesetzten Zinse vergülten. Sonsten hat dieser Vertrag bey Specialverpachtungen einzelner Vorwerke, sonderlich derer Schäfereyen, vielen Nutzen.

§. 15.

Erstrecket sich aber dieser Contract über den ganzen Pachtvertrag; so wird ein Eiserner Pacht daraus,

aus, dergestalt, daß Pachter auch in allen übrigen Wirthschaftstheilen alle Gefahr und Unglücksfälle über sich nimmt, und auf keine Weise, es begegne ihm, was da wolle, keinen Remiß an denen Pachtgeldern bekömmt, in dessen Betracht er jedoch auch ein sehr leidliches Pachtquantum erhält. Ob aber dieser Vertrag eine Societät, oder ein Contractus innominatus sey? darüber mag ich nicht weitläuftig dispu- tiren; ich halte ihn vor ein Pact, welches einen irregularen Pachtcontract zuwege bringt. Dergleichen aber haben wir vorhin bey dem Erbpachte gesehen, und unten werde ich Gelegenheit finden, ein mehreres davon, und von dessen rechtlichen Wirkung, zu gedenken.

§. 16.

Von der Pachtung aber ist die Gewährsadministration unterschieden. Denn dieses ist ein besondrer Verwaltungsvertrag, da die Nutzungen des Guths in Anschlag gebracht werden, hernach aber dasselbe dem Administrator nach einer verglichenen Summe dergestalt eingethan wird, daß selbiger diese Summe jährlich gewiß liefern, und wenn sie nicht einkommen sollte, aus seinen Mitteln baar suppliren, alle Revenüen aber richtig berechnen muß; dagegen, woferne sich das Guth höher, als die verglichene Summe ist, verlösete, er von dem Ueberschusse einen gewissen Antheil zu seinem Profit erhält. Bey dem allen können doch auch wegen derer Unglücksfälle gewisse Verabredungen genommen werden.

§. 17.

Endlich ist auch die Halbbauerey nicht mit der Pachtung zu verwirren, obwohl selbige von vielen

auch wohl Halbpacht genennet wird. Ihrer Form nach bestehet sie darinnen, daß der Eigenthümer eines Landguthes den Acker um die Helfte besäen und arbeiten läßt, doch also, daß die Felder vor der Uebergabe erst ordentlich besäet und bestellet seyn müssen, welche denn der Colonus Partiarius hernach in eben dem Zustande wieder abtreten muß. Was denn von Jahren zu Jahren an Frucht erwächst, davon wird erstlich der Saamen weggenommen, und das Uebrige getheilet. Die Viehzucht wird ebenfalls um die Helfte des Nutzens und Schadens gleichmässig abgethan, und also auch in den übrigen Stücken. Die Gebäude aber und Onera werden von dem Grundherrn besorget, und dasjenige, was nicht ausdrücklich mit in diesen Contract verworfen ist, gehöret unter die Reservata. Und so ist es nach der Regel. Daß aber in Nebendingen ein dergleichen Contract anders eingerichtet werden, und daher dem Pachtvertrage sich um so viel mehr nähern, oder auch von demselben entfernen kann, will ich nicht in Abrede seyn; ich behaupte nur so viel, daß dieser Vertrag mehr eine Societät, als eine Locatio Conductio sey, ob sie wohl mit dieser viel Aehnlichkeit hat.

§. 18.

Wenn jemand ein Feld, oder eine gewisse Anzahl Vieh, welcherley es sey, oder andere Nutzungen dergestalt zu eigener Bestellung übernimmt, daß er davor, es komme ein, oder nicht, eine gewisse Anzahl Scheffel Getreide, oder jungen Viehes, oder anderer Proventuum abliefert; so tritt solcher Handel der Gewährsadministration ganz nahe bey.

§. 19.

Sollte auch ein Ritter- oder anderes Guth dergestalt unter Bauern ausgethan worden seyn, daß, gegen Uebernehmung gewisser Geld- und Fruchtzinsen, auch das Dominium irrevocabile und alle Onera mit auf den Inhaber transferiret wären, wie ich davon im VIIten Theile der Oecon. Nachr. S. 163 u. ff. des mehrern gehandelt habe; so wäre gar kein Zweifel, daß daraus Bona Emphyteutica oder römische Erbzinsgüther, dergleichen doch auch die heutigen deutschen meistens sind, geworden wären.

§. 20.

Und von denen Geißelleuten, welche in eben dieser Zeitschrift, Th. VI. S. 522 u. ff. vorkommen, ist, der daselbst befindlichen Beschreibung nach, ganz zuverläßig, daß sie nicht einmal Colonos partiarios, geschweige denn Pachter vorstellen können, sondern sie sind Dienstleute, die statt des Lohns und der Beköstigung auf Deputat und Gehalt zu eigener Verpflegung sitzen.

§. 21.

Nun soll ich ad Specialia fortgehen, und den Pachthandel, nach allen seinen wesentlichen und zufälligen Umständen, auf das genaueste durchgehen; ich will es auch thun, denn dieses ist eben der Endzweck dieser Schrift, und werde ich daher auch die Erlaubniß haben, die dabey vorkommende Materien, so wie es der Haupsache am zuträglichsten, mir aber am bequemsten seyn wird, in beliebige Capitel zu vertheilen; wobey ich jedoch verspreche, alles Fremde zu vermeiden, dagegen aber nach natürlicher Ordnung

der Sache zu verfahren, und so leichte nichts, was zu derselben gehöret, zu vergessen.

§. 22.

Ehe ich aber hierzu gelangen kann, bleiben mir noch zwey Fragen zu thun, deren ich die erstere allgemeiner Entscheidung überlassen; die andere aber mir selbst vorlegen, und, wenn ich es fähig bin, auch selbst beantworten will.

§. 23.

Die erste Frage wird also diese seyn: **Ist die Verpachtung rathsam?** Man überhebe mich aber des Ekels, diejenigen Rationes, so dieser Materie halber so vielfältig vorgebracht, von denen meisten Schriftstellern aber, so selbige abgehandelt und entschieden zu haben vermeynen, fast wörtlich aus einander abgeschrieben worden seyn, noch einmal zu wiederkäuen. Ich habe mich hiebey absolut neutral zu verhalten, weil ich Vorhabens bin, das ganze Pachtgeschäffte von beyden Seiten unpartheyisch zu betrachten. Jeder wird doch wohl ohne mich seine Gründe wissen, die ihm ja, oder nein rathen; und so lange es in der Welt, so wohl böse und gute Pachter, als auch böse und gute Verwalter geben wird, so lange wird auch wohl die Sache unentschieden bleiben, obwohl es sonst allerdings an dem zu seyn scheinet, daß man mit denen letztern, wenn sie untreu seyn wollten, am kürzesten zu Stande kommen könne. Unter denen Schriftstellern über diese Frage hat übrigens **Rechenberg** in s. Diss. de Loc. Cond. quae fit a Principe, im Jahre 1728. welche hernach **Rohr** in denen **Zus. zum Haushaltungsrecht**, Lib. II. c. 10. übersetzt liefert, gleichsam die Bahn gebro-

chen; in Ansehung der Cammergüther aber hat Schreber in s. Abh. von Cammergüthern, welche 1743 zuerst, 1754 aber revidirt herausgekommen ist, selbige am genauesten geprüfet; gleichwie in Ansehung der Privatgüther Leopold in s. Einl. zur Landwirthschaft S. 877 u. ff. eben dergleichen am gründlichsten geleistet hat.

§. 24.

Die zweyte Frage wird an mich selbst ergehen: **Werde ich Nutzen oder Schaden stiften, daß ich den Pachthandel von beyden Seiten so gar deutlich zu machen suche?** Ich weiß es wohl, daß schon sehr viel Unheil darüber entstanden ist, daß man Pachtenden und Verpachtenden separatim gewisse Cautelen gelehret hat; ich werde mich aber auch vor dieser Lehrart sehr hüten, vielmehr die Sache jedesmal so vorstellen, wie sie nach ihren wahren Folgerungen an sich selbst ist, dergestalt, daß sie so wohl Pachter als Verpachter, ein jeder von seiner Seite, in ihrer wahren Gestalt erblicken, und bey jedem Punkt, mit Zuziehung der Vernunft, ihnen selbst die nützlichen und nöthigen Vorsichtsregeln bilden, und sich deren gebrauchen können. Alle Tricae juris und unnütze Subtilitäten sollen, so viel möglich, sorgfältig vermieden werden; von dem Nöthigen und Brauchbaren aber verspreche ich nichts zu verhalten, was bey einiger Kenntniß der Rechte eigene vielfältige Erfahrung mir nur immer suppeditiren kann; und so hoffe ich, wo ja nicht eben nützlich, doch wenigstens unschädlich zu seyn.

Das

Das erste Capitel.

Von denen Personen, so zu Schließung eines Pachthandels gehören.

§. 25.

Die Constitution eines Pachts wird durch den Willen derer Theile zu Stande gebracht. Daran liegt nichts, auf was Art und Weise dieselbe zu Tage gelegt wird; nur muß es

1) ein **ausdrücklicher Wille** seyn. Denn daß ein Pacht auch durch einen stillschweigenden Willen angefangen werden könne, scheinet so wohl selbst den römischen Gesetzen, arg. §. 1. Inst. d. loc. cond. et l. 22. ff. d. praescr. verb. als besonders der Natur der Sache entgegen zu seyn. Zwar will man dafür halten, daß es endlich wohl noch bey einer Sache angehe, bey welcher die Gewohnheit obwalte, daß sie immerzu vermiethet werde, sonderlich wenn der Miethzins entweder durch ein Gesetz, oder durch das Herkommen schon bestimmt, und bekannt wäre. Allein, bey dem allen ist diese Frage noch nicht unstreitig entschieden, und bey einem Landguthe läßt sich dergleichen kaum gedenken. Denn man muß doch wissen, in welcher Absicht, unter was vor Bedingungen, und um was vor einen Preis sich jemand der Nutzung desselben unterziehet. Daß aber ein schon angefangener Pacht durch einen stillschweigenden Willen fortgesetzet werden könne,

wird niemand läugnen. Doch davon will ich unten besonders reden.

Hiernächst muß es auch

2) ein freyer Wille seyn. Denn obwohl Fälle vorhanden sind, daß Geistliche zu desto weniger Störung in ihrem Amte, oder auch Kirchen und Communen zu besserer Nutzung ihrer Güther, von der Landesobrigkeit zur Verpachtung derselben sind angehalten worden, auch die Unterthanen ihrer Herrschaft ihre Dienste vermiethen müssen, und dergleichen; so fallen doch diese Umstände bey weltlichen Privatlandgüthern von selbst dahin, als deren Besitzer billig in der natürlichen Freyheit bleiben, mit denselben hierunter zu gebahren, wie sie wollen. Und auf alle Fälle läßt sich doch wenigstens auf Seiten eines Pachters kein Zwang ersinnen, einen Pacht anzutreten, obwohl sich unten zeigen wird, daß selbiger, wenigstens ehemals bey Fiscalgüthern, solchen auch wider Willen fortzusetzen, bey gewissen Umständen, wohl angehalten werden konnte.

§. 26.

Man siehet also sogleich, was vor Personen einen Pacht mit einander schließen können, nämlich überhaupt zu sagen, solche, welche einen freyen Willen haben, und sich durch einen Vertrag verbindlich machen können, auch von keinem Gesetze daran verhindert werden. Daher konnten nach römischen Gesetzen, weder die Decuriones, noch die Soldaten, noch auch die Geistlichen, sich in Güthérpacht einlassen,

welches

welches jedoch von denen letztern nur von weltlichen Güthern zu verstehen war. So können auch noch heut zu Tage der **Vormund** und der **Mündel** keinen Pacht mit einander schließen, so lange die Vormundschaft nicht geendiget, und die Rechnung abgeleget worden ist; es wäre denn, daß er einen Contutorem hätte, oder mehrere Vormünder bestellet wären, doch wird alsdenn Obrigkeitlicher Consens und Confirmation dazu kommen müssen. Ein **Unmündiger** kann vor sich weder pachten, noch verpachten. Und so ergiebt sich auch von selbst, daß ein **Wahnsinniger** eines Pachts oder Verpachts nicht fähig sey, so lange er seiner Vernunft nicht mächtig ist; ein vorher mit einem solchen Menschen geschlossener Pacht aber wird, meines Erachts, von Seiten des Pachters bis zu dessen Endigung unbehindert fortgestellet. Was in Städten, sonderlich wo Landescollegien oder Universitäten sind, die Gelehrten in Ansehung einiger vielen Gestank oder Lerm mit sich führenden Handwerker, und alle Nachbarn in Ansehung dererjenigen, die mit Feuersgefahr verbunden sind, vor ein Ius prohibendi haben, gehet eigentlich nur auf die Hausmiethen; wegen der Feuersgefahr aber halte ich, daß dergleichen Widerspruch, nach Bewandniß der Umstände, auch denen Einwohnern in Dörfern zustehe.

§ 27.

Rechtsbeständig hingegen contrahiren mit einander die **Eltern** und **Kinder**, woferne diese nur volljährig seyn, und in Sachsen dürfen selbige

nicht einmal emancipiret, oder sonst aus väterlicher Gewalt getreten seyn; mit unmündigen Kindern aber mögen Eltern anderer Gestalt nicht bündig handeln, als wenn sie ihnen hierzu absonderliche Vormünder bestellen lassen; ja wenn auch gleich der Vertrag mit dessen Consens geschlossen worden ist, so behalten die Kinder gleichwohl noch vier Jahr nach erlangter Majorennität das Beneficium restitutionis in integrum, wenn nicht Causae cognitio uud Decretum judicis darzu gekommen ist. Dec. Reg. Electoral. Noviss. 14. de A. 1746. Eheleute pachten uud verpachten einander gleichfalls ihre eigenthümlichen Güther sicher, wenn nur in Sachsen die Frau einen Curatorem hat. Der Herr contrahiret richtig mit seinem Unterthanen, wenn dieser nur nicht Leibeigen ist, als welchenfalls ich es doch allemal vor rathsamer halte, ihn vorher zu manumittiren, und frey zu lassen. Wenn der Landesherr selbst einen Contrahenten abgiebt; so werden durch seinen Zutritt zugleich auch alle Fehler gehoben, welche sonst etwan dem Contracte im Wege stehen könnten. Rechenberg Diss. de Loc. Cond. quae fit a Principe, §. 10. squ. Unter denen Privatpersonen pachten und verpachten, nach Gestalt der Sachen, ebenfalls richtig, der Geistliche so wohl als der Soldat, sonderlich mit Vorwissen ihrer Vorgesetzten; und endlich auch diejenigen, so zwar mit Leibesgebrechen behaftet, doch aber bey völligem Verstande sind, und ihren Willen declariren können. Denn, wenn z. E. der Blinde reden und hören, und der Taube

oder

oder Stumme lesen und schreiben kann; so wird die Abschließung des Pachts durch nichts verhindert. Ob auch gleich die Juden ehedem von der Pachtung, sonderlich fiscalischer Sachen, abgehalten wurden; so werden sie dem ungeachtet heutiges Tages auch darzu admittirt. Daß auch entweder ein, oder gar beyde Theile, durch ihre Gevollmächtigte, wenn sie ihnen nur ein Specialmandat ertheilen, einen richtigen Pachtvertrag errichten können, daran ist kein Zweifel, so wenig, als daß auch eine Weibsperson richtig contrahiret, wenn es mit Autorität ihres Ehemannes, und Consens ihres kriegerischen Vormundes geschiehet, woferne es nicht gar in solchen Fällen geschiehet, wo auch die Cura sexus nicht nöthig, z. E. wenn eine Mutter Vormünderinn vor ihre Kinder ist, und in deren Namen den Vertrag schließet. Uebrigens hält man davor, daß, wenn über das Guth eines Unmündigen ein Pacht zu schließen ist, derselbe weit geschickter von dem Tutore oder Curatore, im Namen seines Pupillen oder Minoris, als von diesem mit Vollwort seines Vormundes abgeschlossen werde. Wäre der Pachter noch nicht volljährig; so müßte er allerdings sich einen Curatorem constituiren lassen. Doch könnte sodann der Contract wohl auf seine Person geschlossen werden.

§. 28.

Wenn ich mich aber nunmehro auf die personellen Eigenschaften derer contrahirenden Theile, sie mögen übrigens physicalisch oder moralisch betrachtet

trachtet werden, wenden soll; so muß ich auch die Personen selbst aus einander setzen, und so wohl den Verpachter, als den Pachter besonders betrachten dürfen.

§. 29.

Der Verpachter muß entweder völliger Herr über sein Guth seyn, oder doch wenigstens die Gewalt haben, mit demselben, und wenigstens mit dessen Revenüen, nach Gutbefinden umzugehen; es rühre übrigens diese Gewalt aus dem Eigenthum, oder aus der übernommenen Vormundschaft, oder aus aufgetragener Vollmacht, oder sonst her, woher sie wolle: denn anderer Gestalt würde er etwas thörichtes unternehmen, und seinen Pachtmann schlecht dabey versichern. Da ich übrigens die zum Pachthandel qualificirten Personen im nächstvorstehenden schon gnüglich characterisiret habe; so würde ich ebenfalls thöricht handeln, wenn ich mich hierbey weitläuftiger erzeigen, oder auch nur in Ansehung der Moralität noch beyfügen wollte, daß er ein ehrlicher Mann seyn müsse; denn dieses sind gemeine Requisita, welche auch, und fast noch mehr von dem Pachtmanne gefordert werden. Ob er übrigens ein guter Wirth sey, oder nicht? gehet mich nichts an; ich glaube aber, wenn er es wirklich wäre, würde er, wenn nicht etwan sein öffentliches Amt der Wirthschaft in den Weg tritt, sein Guth nicht verpachten.

§. 30.

Der Pachter muß außer denen allgemeinen Eigenschaften eines redlichen Mannes, eines

recht-

rechtschaffenen Christen, eines guten und vollkommenen Haus- und Landwirthes, auch noch die vorzügliche Tugend besitzen, daß er Geld habe. Ich sage viel, wenn ich diese letzte Sylbe ausspreche; ich sage aber auch alles mit einem male, was einen guten Pachter machen kann. Eigene, und zwar gar öftere Erfahrung, hat mich belehret, daß der boßhafteste Mensch dennoch im Aeußerlichen, (denn vom Innerlichen habe ich dieses Orts nicht zu urtheilen,) dennoch ein guter Mann geblieben; dagegen ich weiß, daß der redlichste Mann, so bald ihm diese Kleinigkeit zu fehlen anfieng, den wenigen Ueberrest aus Desperation solchen Leuten hinwarf, die ihn in der Chicane, die ihm ehemals ein rechter Abscheu war, kunstmäßig unterrichten mußten, und in dieser Unterweisung wurde auch der Mensch zum Viehe, und gab in kurzer Zeit alle Vernunft verlohren.

§. 31.

Es ist dieser kleine Umstand in dem Pachtgeschäffte ein Hauptwerk; daher mir nachgelassen seyn wird, statt sonst gewöhnlicher Cautelen die Sache selbst, wie ich auch forthin jederzeit thun werde, zu beyderseitiger Achthabung, des mehrern zu erörtern.

§. 32.

Das Generalaxioma eines Pachters sollte dieses seyn: daß er 1) bey Antritt des Pachts den Vorstand in eigenen Mitteln, und 2) ein Pachtjahr im Beutel habe; damit er hernach bey angetretenem und übernommenem Pachte auch 3) ein Jahr im

Felde, und endlich 4) auch wieder ein Jahr auf dem Boden beysammen haben könne.

§. 33.

Ist er so glücklich, dieses itzt ermeldete in seiner Gewalt zu haben, oder er hat doch vernünftige Hoffnung, es noch dahin zu bringen; so gratulire ich ihm von Herzen, und habe meines Theils von ihm die Gewißheit, daß er niemals ein böser Pachter werden wird. Jedoch ich will so viel noch nicht einmal von ihm verlangen, wenn er nur die etwan erforderliche Caution und etwan einen Termin Pachtgeld baar in Händen hat; so wird er bey ordentlicher Wirthschaft doch wohl zu rechte kommen. Muß er aber den Vorstand aufborgen und an Fremde verinteressiren; setzet er sich mit leeren Händen in das Guth; kann er gar nichts in die Wirthschaft stecken; muß er gleich bey dem ersten Termine sein Getreide und andere Aufkünfte verstossen; so dürfte es schwerlich gut gehen. Und gleichwohl siehet man dergleichen betrübte Exempel täglich, sonderlich wenn ein sonst ehrlicher Mann etwan ein wenig zum Hochmuthe incliniret, gerne ein Herr seyn, und gerne recht große Güther in Pacht besitzen will. Einem solchen Menschen ist denn in den Gedanken alles möglich; er borget darauf los; vergrößert auch wohl seine und der Seinigen Kleidung und inneres Hauswesen, und lebet eine Zeitlang immer in der süssen Hoffnung, es werde zu seiner Zeit schon alles aus dem Guthe kommen. Befindet er sich nun, wie meistens gleich in dem ersten Vierteljahre zu geschehen pfleget, in seiner eitlen Einbildung

dung betrogen; so weiß er weder aus noch ein. Zwar das erste Jahr, und mit einem Worte, so lange er noch etwas Credit hat, borget er wohl noch immer fort, und häufet Schulden mit Schulden; er verschleudert alles, was er hat; und an guten Worten um Nachsicht fehlet es der Zeit auch noch nicht. Wenn es endlich mit allen solchen Behelfen auch nicht mehr fort will; so sucht er allerley Gewährsmängel hervor, er vernachläßiget seine eigene Wirthschaft, er wird dabey grob und insolent, und nicht allein daß er unter denen liederlichsten Prätexten der Herrschaft die Pachtgelder vorenthält, so beschenkt er sie noch oben drein mit den gütlichsten Processen von der Welt. Und so siehet ein Pachter aus, wenn er zur Verzweifelung gekommen ist, und der Ausgang dieser Scene ist auch wirklich höchst betrübt. Die Herrschaft verlieret die Revenüen ihres Guths, und wenn sie etwan Schulden, und sonst keine anderweite Mittel hat, die Interessen zu berichtigen, kann sie gar leicht darüber in großes Unglück kommen. Das Guth und die ganze Wirthschaft wird äußerst ruiniret, und es ist ihm öfters kaum durch große Kosten und lange Zeit wieder aufzuhelfen. Ist nun etwan die Herrschaft selbst durch diese unglückliche Verpachtung von Kräften gekommen; so kann das Guth darüber ganz zu Grunde gehen. Der Pachter spinnet bey dem allen noch die wenigste Seide. Er steckt in Schulden, die er nicht übersehen kann; die zurückgehaltenen Pachttermine sind verschwendet; er hat alles das Seinige dabey zugesetzt; und

zuletzt

zuletzt muß er doch aus dem Guthe, sollte es auch erst durch Subhastation geschehen, und mit Weib und Kindern betteln gehen. Wäre ihm nicht besser, er wäre davon geblieben?

§. 34.

Daß es sich weder im Pacht, noch am wenigsten Verpacht, mit einem Höhern und Mächtigern am lieblichsten contrahiren lasse, wird keiner weitern Erläuterung bedürfen; daß aber auch einige Cavalliers die Maxime affectiren wollen, keinen ihres Gleichen zum Pacht ihrer Güther zu admittiren, ist, meines Ermessens, von weit geringerer Bedeutung. Denn so viel ist wohl wahr, daß ein pachtender Cavallier immer etwas mehrere Achtung prätendiren wird, als etwan ein Bauer, oder gar ein Schaafknecht; allein mit dem Guthsherrn selbst in gleichem Paare zu gehen, wird in Ansehung des Pachts wohl keinem Vernünftigen einkommen, ein Unvernünftiger aber würde keines andern Tractements, als etwan einem Bauer gebühret, würdig seyn, und unvernünftige Ausschweifungen könnten ja wohl noch durch allerley vernünftige Gegenveranstaltungen im Zaume gehalten werden.

§. 35.

Ich glaube fest, daß mit etwas redlichen Leuten auch der beste Pacht zu treffen sey, und selbige, wenn sie ja etwan von der Rechtschaffenheit ein oder ander mal abweichen wollten, durch vernünftige Vorstellungen am ersten wieder in den rechten Weg zu bringen wären; daß aber Schä-

fer

ser und Bauer die besten Pachtleute seyn können, kann zufälliger Weise daher entstehen, daß erstere insgemein die Fütterung und den proportionirten Gehalt des Viehes unter einander, und letztere den Feldbau überhaupt, am besten verstehen, beyderley Gattungen Menschen aber, wenn sie etwas dergleichen unternehmen wollen, schon etwas bemittelt, und darneben eines genauen Hauswesens gewohnet sind; vier Hauptumstände einer beglückten Wirthschaft. Sonsten habe ich auch erlebet, daß dergleichen Pachter, wenn sie von dem Uebermuthe, wie sehr leichte geschiehet, übermeistert worden, die unerträglichsten und unbändigsten Leute geworden sind.

§. 36.

Sehr gute Präsumtion hat auch ein Pachter vor sich, wenn er schon andere Güther gepachtet gehabt, daselbst gut gewirthschaftet, seine Pachttermine ordentlich und richtig inne gehalten, seine Pachtjahre völlig ausgesessen, und mit der Herrschaft, ohne Verdruß und Widerwärtigkeit, in gutem Vernehmen gelebet hat. Allein es können dem allen ohngeachtet Umstände dabey seyn, daß er sich hernach abändert, und man nicht gut mit ihm fähret. Dahin rechne ich hauptsächlich, wenn er bey vorigen Pachtungen sein Vermögen zugesetzet hat; denn ich habe nur kurz vorhin gesaget, daß die Pachter gemeiniglich so lange gut bleiben, als sie Geld haben. Ist aber dieses dahin; so verleitet sie der Mangel und die Noth zur Chicane. Zumal es über-

haupt

haupt nicht die beste Anzeige von einem Pachter ist, wenn er zugesetzet hat. Denn entweder er hat sich überpachtet gehabt, und da leuchtet sein Unverstand ganz deutlich hervor; oder er hat selbst nicht gut gewirthschaftet, welches vollends nichts tauget. Es wäre denn, daß er durch Unglücksfälle in diesen Verlust gesetzet worden, von der Herrschaft aber ihm kein Remiß, oder doch nicht gnüglich, angediehen wäre: denn so wäre er nicht allein zu bedauern, sondern auch würdig, daß man ihm desto billigere Pachtconditionen machte, damit er auch forthin ein guter Pachter bleiben könne.

§. 37.

Es sind mir auch Verpachtungen vorgekommen, wo man dem Pachter mit seiner Genehmigung einen Gegenschreiber gesetzet hat. Dieser führet gemeiniglich den Titel eines Herrschaftlichen Verwalters; ausser dem aber, daß er die Reservata administriret, und des Pachters Wirthschaft beobachtet, bestehet sein Amt darinnen, daß er Gegenrechnungen über des Pachters Einnahmen und Ausgaben hält, die dieser ihm treulich anzuzeigen hat. Die Herrschaft suchet hierunter hauptsächlich den nicht seltenen Klagen des Pachters, und sonderlich einer ungebührlichen Remißforderung vorzukommen; denn wenn dem Pachter auf solche Maaße dargethan werden kann, daß er in seinem Pachte nichts einbüßet, so hat er freylich kein Lamentiren nöthig. Dem Pachter werden zwar solchergestalt die Hände in etwas gebunden; wenn er sich aber solches gefallen läßt, so gewinnet er dadurch den Vortheil, daß, im Fall er

Schaden leidet, er seinen Verlust desto gründlicher darthun kann. Allein es giebt hierbey doch immer viel Verdrüßlichkeiten und Zankens; und wie, wenn umgekehrten Falles Pontius und Pilatus gute Freunde werden?

§. 38.

Gleichwie aber ein Guth von mehrern Herren in Gemeinschaft besessen werden kann, und daher mehrere Verpachter seyn können; also können auch mehrere Personen zusammen treten, und einen Pacht in Gesellschaft eingehen. Dergleichen mehrere Pachter werden denn unter sich Socii, und je nachdem sie sich unter einander verbinden, haben sie auch denen Gesetzen der Societät nachzukommen; in Ansehung des Verpachters aber sind sie Gesamtpachter, und die Herrschafft wird sich wohl darinnen vorzusehen suchen, daß sie dieselben in Ansehung des Pachts sich alle insgesammt in Solidum verbindlich mache. Denn da die Pachter auf verschiedene Art, und nach verschiedenen Bedingungen, sich zusammen vereiniget haben, und ihre Verbindlichkeiten gegen einander selber ungleich seyn können; so wird außer dem folgen, daß der Verpachter sich an keinen solcher Sociorum weiter halten könne, als wie weit er sich in der Societät zu diesem oder jenem Praestando verpflichtet hat. Es würde auch dem Verpachter die Unwissenheit ihrer Verbindungen nicht zu statten kommen. Denn da er wissentlich mit consociirten Pachtern contrahiret hat, so hätte er sich darnach erkundigen sollen; sonsten er ihr eingegangenes Bündniß stillschweigend, auch wider sich selbst erkannt zu haben

ben scheinet. Ein anders ist es, wenn ein Pachter, nach schon geschlossenem oder gar angetretenem Pachte, sich selbst hernach noch einen Mitpachter zugesellet. Denn wie ein Verpachter sich dieses, wenn es auch ohne sein Vorwissen geschehen wäre, gar leichte kann gefallen lassen, es auch dem Pachter, wenn nur sonst an der Person seines Socii nichts auszusetzen ist, wohl nicht verwehret werden kann; so bleibet hingegen nur der Hauptpachter dem Verpachter obligat, der Mitpachter aber wird ihm gar nicht verbindlich, weil er nicht mit ihm contrahiret hat; es wäre denn, daß selbiger gutwillig sich denen Bedingungen des Pachtcontracts, und denen daraus entstehenden Verbindlichkeiten unterwürfe, welches auch so gar stillschweigend geschehen kann.

§. 39.

Alles dieses sind Hauptpachter; ich muß aber hier auch noch etwas von Afterpachtern reden. So werden diejenigen genennet, welche das gepachtete Guth, oder ein und anderes Pertinenz desselben, dem Hauptpachter wieder abpachten, woraus denn ein Afterpacht, oder Sublocation entstehet. In denen Rechten ist einem Pachter allerdings nachgelassen, die gepachtete Sache wieder einem andern zu verpachten, wenn es nur mit eben der Sicherung, auf eben die Bedingungen, und nach eben der Zeit geschiehet, wie in der Hauptverpachtung contrahiret worden ist, und mit einem Worte, dem Eigenthumsherrn kein Präjudiz daraus zuwächset. Allein, da dieser Fall sich gar ofte, und auf vielfältige Art zutragen, und dem Hauptverpachter des

Guths,

Guths, theils an der Qualität, theils an der Moralität, theils an der Aemsigkeit, theils an der Redlichkeit, theils an denen Vermögensumständen des Hauptpachters gar viel gelegen seyn kann; so kann ihm auch schwerlich so ganz gleichgültig seyn, wen und was vor einen Mann ihm sein Pachter im Pachte substituire. Da aber, wenn die Sublocation einmal geschehen wäre, und die Existenz des präjudicirlichen Falls erst in Gerichten ventiliret werden sollte, viel Unannehmlichkeiten entstehen würden; so ist es ja wohl am besten, wenn gleich anfangs über die Zu- oder Unzuläßigkeit der Substitution transigiret, und im Contracte alles deutlich reguliret wird: denn so ist jeder Theil hernach des Streitens überhoben.

§. 40.

Dieses aber ist nicht so schlechthin auch auf die Unterpachter zu appliciren. So nenne ich diejenigen, welche einzelne, und sonderlich solche Pertinenzien pachten, welche man auch sonsten einzeln zu verpachten pfleget, z. E. das melke Vieh, die Mühlen, wilde Fischwasser, das Obst, die Schenken, die Pechhütten, und dergleichen, nach jeden Guthsbeschaffenheit mehrere. Denn hier kann man dem Pachter weit mehrere Freyheit gönnen, und wenn solcherley Unterverpachtungen nur mit Vorwissen der Herrschaft geschehen, und der Hauptpachter in allem und jeden, bis auf persönliche Verbrechen, vor seine Unterpachter stehet, auch sonst der Hauptpacht nicht etwan in einem oder andern Punkte

unvermerkt alteriret wird, bleibt solches Pachtern billig unverwehret.

§. 41.

Da der Pacht auch auf die Erben transferiret wird; so scheinet es zwar, als wenn Verpachter und Pachter auch auf dieselben in Ansehung ihrer Personen ein Augenmerk zu richten hätten; und in der That hat der Verpachter hohe Ursache, einen Blick auf die Frau Pachterinn zu werfen. Denn sie ist eine Hauptperson in der innerlichen Wirthschaft, wodurch gemeiniglich die äußere äußerst modificiret wird. Allein was die Sicherheit so wohl, als die Fortsetzung des Pachts in diesen Personen anbelanget; so wird alsdenn hauptsächlich davon zu reden seyn, wenn wir auf die Pachttractaten selbst kommen werden, und von denen Kindern des Pachters, die auch vielmals erst unter währender Pachtzeit zur Welt befördert werden, ist hier gar nichts zu sagen.

§. 42.

Desto mehr aber habe ich nun noch von dem Foro des Pachters zu reden. Fast ungezweifelten Rechts scheinet es zu seyn, daß ein Pachter, wenn mit ihm, ohne an diesen Umstand zu gedenken, contrahiret wird, das Forum seines Verpachters erlange. Wenn ich aber frage: Warum? so hat mir bis daher noch keine vollkommen gnugthuende Antwort darüber werden wollen. Die gemeineste ist: Darum, weil der Pachter die Person seines Verpachters vorstellet, und in alle seine Gerechtsame

same tritt. Wenn ich aber dieses Decisum ordentlich zergliedere; so finde ich im ersten Gliede eine sehr unrichtige Application, in dem andern aber etwas so ungereimtes, welches kaum zu verzeihen ist. Nämlich: Der Pachter stellet die Person seines Verpachters vor. Gegen wen denn? Gegen seine Censiten und Unterthanen. Dieses räume ich willig ein; aber eben dieses thut mein Verwalter auch. Der Pachter tritt in alle Gerechtsame seines Verpachters. Also auch in die Landstandschaft? Was wird man denn hierzu in der Lehnscurie und in der Landstube sprechen? Könnte mir nicht, und zwar *mit allem* Fug und Recht, die gröbste Felonie imputiret werden, daß ich durch meine Verpachtung, die nicht einmal Lehnsherrlichen Consens bedarf, meinem Landes- und Lehnsherrn, vor mich, einen Vasallen substituire, von dem er nichts weiß, und welchen er vielleicht nimmermehr annehmen würde? Und ich erstaune, wenn ich es nur gedenke, geschweige wenn ich es sagen soll: Einer derer geringsten Unterthanen, wenn er ein Amt, oder ein Kammerguth pachtet, wird seinem Fürsten gleich, und stehet in Deutschland nunmehr lediglich unter denen allerhöchsten Reichsgerichten? Meinen Herren Mitständen aber, die bis daher immer noch ziemlich genau in Prüfung derer Geschlechtsregister oder Würden verfahren haben, würde ich es unmöglich verzeihen, wenn sie meiner Verpachtung halber so gleich etwan einen Bauer, oder wohl gar einen Schaafknecht, die wenigstens in Sachsen der Noblesse nicht fähig, letztere auch

wohl noch immerhin mit der Levis notae Macula behaftet sind, unter sich sitzen lassen wollten.

§. 43.

Man erwäge diese Folgen, welche obiger Satz, wenn er richtig wäre, nothwendig mit sich führen müßte; so wird man auch wohl noch Bedenken tragen, zum Behuf seiner Meynung, noch weiter zur Grundursache anzugeben: Der Pacht sey ein Vertrag zwischen zweyen völlig freyen Theilen, der auch seiner Natur nach keine Unterwürfigkeit leide. Es ist Schade, daß dieses ein Satz, und kein Syllogismus ist, ich selbst aber meinen Dissensum noch in keinen ordentlichen Satz eingekleidet habe; ich würde sonst ohne Bedenken darauf antworten: Concedo totum argumentum, salva thesi. Der Pacht ist ein freyer Contract, und führet keine Unterwürfigkeit mit sich: Wie aber, wenn ich mich bey dieser Gelegenheit mit Sack und Pack in des Andern Gerichten wohnhaft niederlassen muß, und sonsten nicht etwan schon ein Forum Privilegiatum habe? Ich habe jederzeit auch nach dem Staatsrechte behauptet, daß alle, auch selbst souveraine Personen, die sich in dem Gebiete eines Fürsten befinden, auch dessen Hoheit unterworfen sind. Gehet die Theorie eines oder des andern Publicisten hierinnen von meinem Satze ab; so wird die Praxis der Fürsten denselben hingegen sattsam bestärken. Vom Größern auf das Kleinere zu schließen, würde folgen, daß alle diejenigen, welche sich in meinen Gerichten aufhielten, noch mehr aber, wenn sie gar in denenselben woh-

neten,

neten, und sich wohl noch bey Vorfallenheiten meines Schutzes gewärtigten, meiner Jurisdiction unterworfen seyn müßten; und wenn ein freyer Contract gleich keine Subjection involviret, so wird man doch wohl nimmermehr behaupten wollen, daß er eine Gleichheit der Personen, oder deutlicher zu reden, eine Gleichheit der Dignität mit sich bringe. Es kann daher auch unmöglich richtig seyn, was andere zur Ursache anführen: Pachter und Verpachter wären vor eine und eben dieselbe Person zu achten. Verpachte ich gleich jemanden *mein* Guth, so will ich deswegen noch *nicht*, daß man ihn eben gleich vor eine Person mit mir halten solle; und diejenigen Rechte, welche mich des Guths halber in gewisse Connexion mit dem Landesherrn und dem Lande setzen, kann er so wenig durch seinen Guthspacht erlangen, als wenig ich ihm dieselben verpachtet habe, oder auch habe verpachten können; wir kommen sonst ganz gemächlich wieder auf vorige Absurditäten. Pachtet mir aber Pachter zugleich die Jurisdiction, nämlich so viel die Ausübung und den Genuß davon betrift, mit ab; so habe ich mich durch solche Verpachtung freylich der Gerichtsbarkeit über ihn selbst auch schon stillschweigend begeben. Ausserdem trete ich letztens noch denenjenigen Rechtslehrern bey, welche behaupten, daß, wenn der Pacht nur von meinen Gerichten sey geschlossen worden, Pachter selbige doch wenigstens als das Forum Contractus anzusehen habe. S. Bergers Oec. Iur. L. 3. t. 5. p. m. 690. n. 5.

§. 44.

So stünde es mit diesem Punkte in einer richtigen Theorie; alleine wie hält es in der Praxi? Wahrhaftig ganz anders, daß folglich alles, was ich bis hieher davon discuriret habe, ganz vergebens geredet zu seyn scheinet. Denn man siehet den Pachter und Verpachter als contrahirende Parteyen an, die einander nicht selbst Recht sprechen können, und da ziehet man denn den Guthspachter mit dem Guthsherrn wirklich vor ein Forum, welches denn hier rei sitae ist. Wenn ich auch die Sache von dieser Seite ansehe, so finde ich auch selbst kein anderes Auskommen; nur vorige höchst irrige Praesupposita konnte ich so hin nicht paßiren lassen, sonsten ich unter Kauf und Pacht keinen Unterschied mehr gewußt hätte, und auch dieses gewiß gefolget wäre, daß, wenn mein Unterthan mir mein Guth abpachtete, er mir auch in aller Würde gleich würde; deme ich übrigens, wenn er mich aus dem Contracte anspricht, ja auch selbst als klagenden Unterthanen, in meinem Foro zur Rede zu kommen, schuldig bin.

§. 45.

Aber wie, wenn Verpachter wider Pachtern klaget? Muß er sich denn nun so schlechterdings mit ihm in seinem eigenen Foro herum zerren? Wie denn, wenn das Gesinde oder die Unterthanen sich über den Pachter beschweren, und die Herrschaft um Schutz anruffen? Müssen denn diese

auch

auch ab- und in dasjenige Gerichte gewiesen werden, wohin der Herr gehöret, um daselbst den Pachter zu finden? Nach itzterwähnten und also angenommenen Grundsätzen wird es nicht anders kommen können, woferne sich Pachter nicht ausdrücklich der Jurisdiction des Verpachters unterworfen hat. Es muß dieses ausdrücklich geschehen seyn. Denn wenn dieses Punkts gar keine Erwähnung geschiehet; so wird nicht präsumiret, daß es stillschweigend geschehen sey. Wenn auch gleich Verpachter ihm in dem Pachte die Jurisdiction ausdrücklich reserviret hat; so wird doch nicht vermuthet, daß sie Pachter stillschweigend erkannt habe, denn sie erstrecket sich solcher maßen nicht über ihn, sondern nur über die Unterthanen. Wenn aber Pachter sich ausdrücklich des Verpachters Gerichtsbarkeit untergiebt; so geschiehet es entweder gänzlich und dergestalt, daß derselbe in allen seinen Rechtsangelegenheiten ohne Unterscheid, unter Verpachters Gerichten, als seinem dermaligen Foro Domicilii, stehet: oder es geschiehet nur ins besondere wegen derer aus dem Pacht herrührenden, und denselben angehenden Rechtshändel, da er denn in allen übrigen, so seinen Pacht nicht anbetreffen, entweder das Forum seines Verpachters erlanget, oder in demjenigen bleibet, wo er etwan sonst hingehöret.

Das zweyte Capitel.

Von denen Güthern, die einer Pacht- und Verpachtung fähig sind.

§. 46.

Es ist nicht genug, daß die Personen, die mit einander contrahiren, der Pachtung fähig sind; es müssen es die Güther und Sachen, über welche contrahiret wird, auch seyn, sonsten entstehet eine Nullität daraus, die entweder Pachtern oder Verpachtern, oder beyden, vielmals auch dem dritten Manne schädlich wird. Ich habe aber hier nur überhaupt von der Fähigkeit derer zu pachtenden und verpachtenden Güther zu reden; von denen übrigen bey denen Güthern vorkommenden besondern Umständen werde ich hernach im nächstfolgenden dritten Capitel ausführlich handeln.

§. 47.

Es ist bekannt, daß in denen Rechten die Sachen in Incorporales, oder Gerechtsame, und Corporales, oder wirkliche Dinge, diese letztern aber wiederum in Unbewegliche und Bewegliche, zu denen auch die Sichselbstbewegenden Dinge gehören, abgetheilet werden. Allerley dieser Arten sind wiederum entweder göttlichen Rechts, als 1) die Res Sacrae, welche lediglich zum Gottesdienste gewidmet und Priesterlich dazu geweyhet, mithin menschlichen Eigenthums und Gebrauchs nicht fähig sind; dahin denn auch ohne Bedenken

die so genannten Spiritualia und gottesdienstlichen Handlungen gerechnet werden können, nicht aber sogleich die Kirchengüther, Zehenden, oder Zinsen; 2) die Res Religiosae; und 3) die Res Sanctae; welche letztere beyde Gattungen jedoch einen Privatgebrauch noch wohl zulassen.

Oder es sind die Sachen **menschlichen Rechts**; diese aber wiederum entweder 1) Res Communes, deren Eigenthum keinem Menschen zustehet, deren Gebrauch aber allen Menschen gemein ist, in so ferne dergleichen Sache unerschöpflichen Gebrauchs und Nutzens ist. Oder es sind 2) Res Publicae, deren Eigenthum so wohl als Nutzung lediglich dem Staate, und wer demselben vorstehet, gehöret; dergleichen denn sonderlich die **Domainen und Regalien** sind. Diejenigen Sachen aber, deren Eigenthum einem ganzen gemeinen Wesen, der Gebrauch aber jedem Gliede desselben freystehet, werden Res Universitatis genennet, dergleichen denn alle Commungüther sind, wieferne sie nicht besonders nur zum gemeinen Nutzen gewidmet seyn, da denn freylich der Particulargebrauch derer Privatpersonen hinwegfället. Oder es sind endlich 3) Res privatae, welche in dem Eigenthume und Gebrauche einzelner Privatpersonen sind. Ein mehreres von dem Unterschiede der Dinge habe ich hier nicht beyzubringen; denn es würde uns nichts nützen.

§. 48.

Wenn man nun überhaupt nach denen Requisitis fraget, welche eine zu pachtende oder

verpachtende Sache haben müsse? so heisset es:

1) Die Sache muß im Commercio seyn, oder es muß mit derselben, wie man zu reden pflegt, Handel und Wandel können getrieben werden;

2) Sie muß eine Geldnutzung abwerfen können, die jedoch in Ansehung ihres Quanti wandelbar seyn muß;

3) Sie muß sich durch die Abnutzung nicht selbst consumiren; und endlich

4) Darf auch außerdem kein Gesetz der Verpachtung derselben im Wege stehen.

§. 49.

Betrachtet man nun eine Sache, nach der aus §. 47. ihr zukommenden Qualität; so wird sich bey vielen sogleich von selbst offenbaren, wieferne ihr itzt erzählte Requisita, entweder sammt oder sonders zukommen, oder aber fehlen. Ich will daher obige Classen noch einmal durchlaufen, und daraus nur diejenigen Dinge beurtheilen, welche entweder gar nicht vermiethet werden können, oder doch Iuris Controversi sind; denn, kennet man nur diese, so weiß man auch zugleich diejenigen, welche unstreitig verpachtet werden können, nämlich alle übrigen.

§. 50.

Da Res Sacrae, oder Gottgeheiligte Sachen, eben ihrer Heiligkeit wegen, nicht ungeschickt unter die Res nullius gerechnet werden, §. 7. Inst. d. rer.

d. rer. div. und daher keines menschlichen Eigenthums fähig sind, so können sie noch weniger im Commercio seyn, folglich nach der Regel keiner Verpachtung fähig werden. Wer wollte z. E. eine Kirche verpachten? Und eben so wenig Zweifel sollte wegen heiliger Kirchengefäße, Ornate, und anderer Dinge, so lediglich zum Gottesdienste gebrauchet werden, möglich seyn; und der Kayser berufet sich auch im §. 8. Inst. tit. cit. auf seine Constitution, in welcher er die Alienation so wohl als Obligation dieser Dinge ausdrücklich verboten hat; gleichwohl läßt er ebenfalls ausdrücklich nach, daß solches zur Auslösung derer Gefangenen geschehen möge. Conf. tn. Nov. 120. c. 10. Der Usus gentium stimmet damit überein, daß es im Fall der äußersten Noth erlaubet sey; wie es denn auch in Sachsen solchen Falls mit des Landesherrn Specialconsens geschehen kann, arg. Decr. Synod. Revis. §. 77; und man hat noch vor wenig Monaten die kläglichen Exempel erlebet, daß evangelische Geistliche, ihr Kirchengeräthe, zu Möglichmachung, wenigstens zum möglichen Beytrag, zu einer, unter gewohnter Bedrohung Feuers und Schwerdts, ausgeruffenen Contribution und Brandschatzung, freywillig auf das Rathhaus zur Versilberung, oder Umsetzung, getragen haben. Sollte nun das Größere, nämlich die Veräußerung, im Fall der Noth, nicht tadelhaft seyn; so würde doch auch wohl, in eben dergleichen Falle, das Kleinere, nämlich die Vermiethung, nicht getadelt werden können? Ich muß gleichwohl Nein

darzu sagen. Denn bey einer gänzlichen Veräusserung gehet auch die veräußerte Sache zugleich aus ihrer bisherigen Destination, und damit wird, wenigstens nach denen Grundsätzen der protestantischen Kirche, auch zugleich ihre Heiligkeit caßiret; bey einer Verpachtung aber bleibet ihr auch der destinirte Gebrauch beybehalten, dergleichen daher unmöglich anders erlaubt seyn kann, als wenn etwan dergleichen Geräthschaft einer andern Kirche, und, wohl zu gedenken, eben dieser Religion, gegen etwan einen gewissen geringen Zins, verliehen würde. Bey einer Verpfändung bleibet zwar die Destination der Sache beybehalten; allein ihr Gebrauch ruhet, daher denn selbige durch die Versetzung nicht entheiliget wird, nur muß der Fall der Noth vorhanden seyn.

§. 51.

Ein Ministerium Spirituale, oder geistlich Amt zu pachten, wird unmöglich erlaubt seyn, weil hier die Simonie in den Weg tritt, ob gleich Beyer Iur. Germ. L. 3. c. 5. n. 19. selbst aus biblischen Sprüchen erläutern will, daß solche Aemter, nach heutigen Zeitumständen, doch wohl gewisser maßen, im Commercio seyn könnten, und dieserhalb auch den Conring d. Rep. Imp. Rom. Germ. Ex. 7. §. 50. sqq. auf seine Seite ziehet. Obschon aber die geistlichen Handlungen nicht schlechterdings ganz unentgeldlich seyn müssen, vielmehr je wichtiger sie sind, je würdiger auch sie einer Verehrung werden, ja in allen wohlgeordneten Staaten selbige,

bige, wenigstens die mehresten, schon auf ein gewisses gesetzet sind; so sollte man doch nicht dafür halten, daß damit Wucher getrieben, oder selbige nur vermiethet, oder verpachtet werden könnten. Allein, obgleich Brunnemann im Iur. Eccles. Protest. p. m. 426. mit vollem Recht behauptet, daß z. E. die Verpachtung des Beichtstuhls die schlechteste Art der Marchanderie sey; so hat man doch im 13ten Jahrhunderte verschiedene Exempel davon in der Römischen Kirche gehabt; und was war denn der Ablaßkram vor eine Art des Verkehrs? S. Schrebers Abhandl. von Cammergüthern, ꝛc. Edit. von 1754. p. m. 47. not.

§. 52.

Gleichwie aber die Kirchengüther eben so wenig, als diejenigen, welche etwan zur Pfarre oder Schule geschlagen sind, noch auch die Decimen, Zehenden von weltlichen Güthern, und dergleichen geistliche Revenüen mehr, unter die eigentlichen Res Sacras zu zählen sind; so wenig sind sie auch der Verpachtung unfähig, woferne nicht etwan, aus besondern Ursachen, ein besonderes Gesetz, solches entweder gewisser maßen einschränket, oder auch wohl gar gänzlich untersaget. Also ist die Verpachtung derer Kirchengüther, welche in liegenden Gründen bestehen, in Sachsen dahin restringiret, daß es mit des Landesherrn Einwilligung, und cum Decreto Magistratus geschehen muß. Ord. Eccl. Art. gen. 28. Und obgleich sonsten dergleichen Verpachtungen nur auf drey

Jahre

Jahre zu geschehen pflegen; so sind bey uns zwar 6 Jahre nachgelassen, Decret. Synod. de ao. 1624. et Revis. §. 76. aber mit der Verfügung, daß nach Ablauf derselben die Pachter so wohl, als das Pachtgeld allemal geändert, und, wo möglich, erhöhet werden; es wäre denn der Pfarrer selbst der Pachter davon. Art. gen. 29. Unter denen **Pfarrgüthern** darf die **Pfarrwohnung** in der Matre nicht vermiethet werden; wenn aber in der Filia auch dergleichen wäre, gehet es zwar mit dieser an, allein der Miethmann darf keine andere Hausgenossen neben sich einnehmen. Art. gen. 32. Mit denen eigentlichen **Pfarrgüthern** an liegenden Gründen, welche etwan einzeln ausgethan werden, hat es über obiges noch diese Bewandniß, daß dergleichen Auslassung sich länger nicht, als auf die Person des dermaligen Pfarrers, erstrecket. Art. gen. 28. Mit der Verpachtung der Wirthschaft auf einer Pfarre hat es keine besondere Umstände, wie man täglich wahrnimmt; und es wird dem Pfarrer frey stehen, ob er seine Getreide- und andere Decimen sich reserviren, oder aber mit verpachten will. Ja, man will dafür halten, daß ein Prediger, der durch eigene Wirthschaft allzusehr in seinem Amte gestöret würde, zu deren Verpachtung angehalten werden könne, wie auch einiger Orten wirklich geschehen seyn soll. Böhmer Iur. Paroch. Sect. 5. c. 2. §. 14. Von denen Schulen aber ist bey uns in Ansehung der Schulwohnung eben das disponiret, was von den Pfarrhäusern verordnet ist; in Ansehung der Schul-

güther

güther an liegenden Gründen aber ausdrücklich verboten, selbige an andere zu verpachten, sondern die Dorfküster sollen sie selbst bauen. Art. Visit. Tit. von der Kirchendiener Leben und Wandel, Rubr. von den Schreibern, n. 13.

§. 53.

Von denen Rebus Religiosis ist wohl kein Zweifel, daß sie in Ansehung ihres Gebrauchs im Commercio sind. Ich weiß zwar nicht, ob ich eben mein Bethstübgen, so ich mir an einer Kirche angebauet, oder sonst erblich erlanget habe, unter die Res religiosas zählen darf; denn der Imperator sagt §. 8. Inst. de Rer. Div. ausdrücklich, daß diejenige Sache, welche sich jemand selbst, ohne Priesterliche Einweihung heilige, nicht heilig werde, sondern profan bleibe: Allein er redete damals gleich von Rebus sacris, und der unmittelbar darauf folgende §phus läßt mich ungehindert schliessen, daß es religiös sey. Dem ungeachtet aber wird mir die Vermiethung desselben, verstehe zu Anhörung des Gottesdienstes, niemand wehren wollen, zumal der Kirche an dergleichen Stühlen kein Recht zustehet. Art. Gen. 36. Ja ob auch gleich die eigenen Kirchenstühle nicht vererbet werden können; so würde doch die Vermiethung eines solchen von demjenigen, der ihn richtig gelöset hat, an einen andern, auf seine eigene Lebenszeit ganz wohl geschehen dürfen, obschon nicht zu läugnen, daß diese Dinge eben nicht die allerlöblichsten Commoda pecuniaria abwerfen. Allein der Kirch-

hof

hof wird in Ansehung seiner Grase- und Obstnutzung untadelhaft verpachtet, wenn es nur nach denen Regeln geschiehet, welche zur Austhuung geistlicher Güther erfordert werden.

§. 54.

Ein gleiches, nämlich die ungezweifelte Habilität zur Verpachtung, läßt sich denn auch von allen denenjenigen Güthern und Dingen behaupten, die man sonst Res Sanctas nennet, so bald ihnen nur an denen §. 48. gesetzten Requisitis nichts ermangelt. Unter eben diesen Bedingungen sind auch die Res Communes, so weit sie nur in dem Dominio des Staats seyn können, der Verpachtung fähig; und die Res Publicae, von denen Domainen an, bis auf und mit denen Commungüthern, verstatten ebenfalls die Verpachtung. Von denen Lehngüthern hat man in vorigen Zeiten zweifeln wollen, dergestalt, daß auch große Feudisten sich mit der Distinction zu helfen suchten, ob die Verpachtung auf lange oder kurze Zeit eingerichtet sey. Heutiges Tages ist darüber kein Zweifel mehr übrig, vielmehr so viel gewiß, daß in regula nicht einmal lehnsherrlicher, geschweige denn derer Mitbelehnten Consens, darzu nöthig ist, wenn nicht das Lehn einem Unmündigen gehöret, oder auf dem Falle stehet; denn da erfordert es des Pachters Sicherheit.

§. 55.

Von denen Hoheitsrechten ist leicht zu erachten, daß in einem völlig souverainen Staate man

aller-

allerdings damit gebahren könne, wie es denjenigen, der die Majestät vertritt, beliebet. Im römischen Reiche ist denen Reichsfürsten, das Münzrecht zu verpachten, durch verschiedene Reichssatzungen untersaget; es ist aber Lex sine effectu, und geschiehet dennoch hin und wieder. Bey Verpachtung derer Bergwerke müssen jedes Landes Bergrechte genau beobachtet werden; und so auch bey Salzwerken und andern Dingen, die zu denen höhern Regalien gehörig sind.

§. 56.

Unter denen niedrigern Regalien sind hier und dar über einige derselben die Verpachtungen verboten oder doch umschränkt; unter denen vorzüglich die Jurisdiction, das Ius Patronatus, die Jagd- und die Braugerechtigkeit bemerket zu werden verdienen.

§. 57.

Die Jurisdiction ist auswärts, sonderlich in Frankreich, zu verpachten nicht erlaubt, und zwar von Rechts wegen. In Deutschland, u. selbst in Sachsen, ist sie nicht allein verpachtungsfähig; sondern weil sie dem Guthe anhängt, wird sie gar auch stillschweigend vor mit verpachtet geachtet, wenn das Guth mit allen Rechten und Gerechtigkeiten verpachtet, und die Gerichtsbarkeit nicht ausdrücklich ausgenommen worden. Ob man auch gleich solches allenfalls nur von der Iurisdictione civili zu verstehen hätte; so glaube ich doch zuverläßig, daß man es solchen Falls auch auf die Criminalem extendiren würde,

ob sie gleich nicht eigentlich im Commercio ist, wenn sie sonst nur dem Guthe zugehöret. S. Carpz. L. 5. Resp. 15. n. 3.

§. 58.

Dem Iuri Patronatus, und was sonst damit verknüpft zu seyn pfleget, stehet gleich Anfangs das zweyte Haupt-Requisitum §. 48. zur Geschicklichkeit der Verpachtung im Wege; daher denn geistliche und weltliche Rechte solches allerdings haben untersagen müssen, wie davon die Capita 7. 13. 16. X. de Iur. Patron. und mehrere Leges nachzusehen sind, in denen allen man doch immer die Restriction finden wird: daß es nur nicht vor sich alleine geschehen könne, mit dem Guthe aber, dem es einmal anklebet, gar füglich geschehen dürfe. Ja, obgleich Brunnemann l. c. p. m. 333. squ. denenjenigen Rechtslehrern beytritt, welche meynen: daß dergleichen Mitverpachtung nicht anders, als in einer Datione ad Firmam, das ist, nach seiner Deutung, in einer Verpachtung des Guths auf lange, und, wie ich es auslege, auf eine unbestimmte Zeit, mit begriffen seyn könne; so will doch Stryck ad eum p. m. 350. nebst denen daselbst angeführten Rechtslehrern so gar behaupten, daß man in einer, auch auf wenige, oder doch gewisse Jahre gerichteten Verpachtung, wenn nur das Guth mit allen Rechten und Gerechtigkeiten verpachtet, und die Iura Patronatus nicht ausdrücklich reserviret worden, selbige so gar nach heutigen Consistorialbegriffen, als stillschweigend mit überlas-

sen

sen zu achten wären, weil doch zwischen einem Usufructuario und einem Conductore Universali hierunter kein Unterschied zu finden wäre; und Bechmann ad ff. Vol. I. P. 2. Ex. 6. n. 35. bestärket diese Meynung so gar durch ein Responsum ICtor. Lips. M. Maj. 1629. Mir fället bey dem allen noch dieses ein: daß ich ja die Iura Patronatus auch wohl an einem solchen Orte haben kann, über welchen mir weder Eigenthum, noch Gerichtsbarkeit zustehet. Sollte ich solchen Falls mein Ius Patronatus nicht absonderlich verpachten können, da es doch einmal dem Praedio in quo nicht anhängt? Ich halte: alle dieses Rechts halber ergangene Leges haben an diesen Fall nicht gedacht; folglich werden sie mich an meinem natürlichen Rechte nicht kränken. Geschähe die Verpachtung an den Gerichtsherrn, oder nur den Besitzer des Orts, dürfte sich noch weniger Schwierigkeit finden; die allerwenigste aber vielleicht, wenn sie an einen Geistlichen geschähe. arg. c. un. d. Iur. Patr. in sexto.

§. 59.

Die Jagdgerechtigkeit, die sonst Libertatis naturalis war, ist nunmehro dergestalt unter die eigenen Rechte des Fürsten gezogen worden, daß man ohne dessen ausdrückliche Vergünstigung sich derselben nicht anmaßen darf, mithin sich auch die Einschränkungen gefallen lassen muß, unter welchen er diese Gerechtsame zu concediren beliebet. Ob nun wohl dem Landesherrn frey stehet, die

Jagden zu verleihen oder zu verpachten, wem er will; so ist doch in Sachsen einem Privato nicht wohl vergönnet, seine Jagd einem andern Privato zu verpachten, es wäre denn Koppel, da ihm denn, selbige an seinen Mitjagdberechtigten, nicht aber jedem Fremden zu verpachten, nachgelassen wird. Ja, es dürfen so gar die Vogelheerde, welche die Unterthanen auf ihren Güthern halten, an Fremde nicht vermiethet werden.

§. 60.

Die Braugerechtigkeit ist ein Privilegium reale, und hafftet daher in Städten auf gewissen Häusern, und auf dem Lande auf dem Guthe, welches damit beliehen ist; darf also ausserhalb demselben nicht exerciret werden, ist aber sonsten ohne Widerspruch mit zu verpachten; ja auch insonderheit, wenn sie nur auf dem Guthe ausgeübet wird.

§. 61.

Bey denen so genannten Servitutibus Personalibus, welche einem nur vor die Person zustehen, muß man billig einen Unterschied unter dem Rechte und unter der aus dessen Gebrauch entspringenden Bequemlichkeit machen. Jenes ist keiner Translation fähig, folglich auch keiner Verpachtung; wohl aber dieses, jedoch mit gehörigen Einschränkungen. So kann von mir, wenn mir der Ususfructus an einer Sache zustehet, die Nutzbarkeit daraus wohl ganz ungezweifelt einem andern in Pacht überlassen werden, wenn es nur auf eben die Art und Weise geschiehet, wie er mir zustehet; doch

aber

aber wird diese Verpachtung mit meinem Tode ein Ende haben, woferne nicht der Eigenthümer der Sache ausdrücklich in dieselbe eingewilliget, und die verabredete Zeit Pachtern aussitzen zu lassen versprochen hat; oder aber der Nießbrauch an sich selbst mir nicht etwan auf mein Leben, sondern auf gewisse Jahre concediret wäre: denn da müßten diese Jahre auch meinem Pachter ausgehalten werden, weil mein gehabtes Recht sodann nicht mit meinem Tode erlöscht, sondern bis auf Verlauf solcher Jahre auf meine Erben fortgehet, welche meinem Pachter mein Wort zu halten schuldig sind. Der Usus hingegen ist freylich keiner Verpachtung fähig, weil er mir nicht nur bloß vor meine Person, sondern auch lediglich nur zur Nothdurft gegeben worden; und doch wird es angehen, wenn mir ausserdem diese Dienstbarkeit auf gar keine Weise nutzbar wäre; oder auch nur, wenn die stillschweigende Einwilligung desjenigen, so sie mir constituiret hat, zu vermuthen wäre. Mit der Habitation hat es weniger Schwierigkeit.

§. 62.

Die Real-Servitutes haften so wohl in der Stadt als auf dem Lande unzertrernlich auf den Güthern, und können ohne dieselben nicht exerciret werden; mithin werden auch wohl diejenigen Rechtslehrer, (denn die Sache ist gleichwohl bestritten worden,) am gründlichsten urtheilen, welche dafür halten, daß dergleichen abgesondert und ohne die Güther nicht verpachtet werden können.

Hiermit aber trete ich denen noch nicht bey, welche ohne Unterschied behaupten wollen, es müsse bey solchen Servitutibus Praedialibus auch zu gleicher Zeit das ganze Guth mit verpachtet seyn; denn nach meinem Erachten darf es nur derjenige Theil, oder dasjenige Pertinenzstücke desselben seyn, in Ansehung dessen die Dienstbarkeit, wovon die Frage ist, dem Guthe zustehet. Und so wird z. E. der Schäfer, dem ich meine Schäferey besonders verpachtet habe, sich der meinem Güthe etwan zustehenden Schaaftrifft auf fremdem Grund und Boden ohne Zweifel ungehindert bedienen.

§. 63.

Aus eben diesen Gründen würde ich auch die Unterthanendienste beurtheilen, und daher die Frage: ob zum Guthe überleye Dienste besonders, insonderheit an Fremde verpachtet werden können? kurz um, mit Nein! beantworten; wenigstens wird es ohne derer Unterthanen ausdrückliche Zufriedenheit nicht geschehen können.

§. 64.

Weil auch die Natur des Pachthandels zu erfordern scheinet, daß die zu verpachtende Sache einer ungewissen Abnutzung seyn müsse, §. 48. n. 2. so will wegen derer erblichen und gewissen Gefälle bey einem Guthe gezweifelt werden, ob sie der Verpachtung fähig wären? Allein, es sind vor allen Dingen selbige in diejenigen zu unterscheiden, welche in puren blossen auf gewisse Termine und bestimm-

bestimmte Summen gesetzten Geldzinsen, und in diejenigen, welche aus Fruchtzinsen und zinsbaren Stücken bestehen. Denn, obgleich auch diese in Ansehung ihrer Quoten und Termine ebenfalls beständig sind, so ist doch ihr Preis steigend und fallend, folglich ist auch ihre Nutzung wandelbar; mithin sind sie auch verpachtungsfähig. Da auch selbst denen baaren Geldzinsen wenigstens kein Gesetz im Wege stehet, §. cit. n. 4. so sehe ich nicht, warum sie mit andern Guthsrevenüen nicht zugleich sollten können mit verpachtet werden, wie auch *täglich* geschiehet; selbige aber vor sich alleine *zu verpachten*, könnte weder Pachtern noch Verpachtern den geringsten Vortheil bringen, folglich wäre es freylich etwas überleyes. Conf. Schreber l. c. p. m. 33. not. 5.

§. 65.

Kann ich wohl meine eigene Sache pachten? Diese Frage hat auch denen römischen Gesetzschreibern paradox geschienen; gleichwohl haben sie dieselbe einer Untersuchung nicht unwürdig geachtet. Unnütze Subtilitäten, die sie darbey angebracht haben, gänzlich vorbey zu gehen, beruhet die Richtigkeit der Bejahung derselben einzig auf dem Falle, wenn ich mein Guth oder Sache verpfändet habe, und die Nutzungen des, oder derselben meinem Gläubiger und Pfandsinhaber wieder abpachte: dergleichen Fälle auch so gar selten oder ungewöhnlich nicht sind.

§. 66.

Eine fremde Sache aber werde ich doch wohl verpachten können? Sollte man es doch kaum meynen! Gleichwohl gehet es wirklich an; wenigstens so viel die Gültigkeit des Contracts, und daraus fliessende Verbindlichkeit betrifft. Die denkwürdigsten Beyspiele davon finden wir in Ll. 7. et 9. ff. loc. cond. zugleich aber auch die Entscheidung, daß, wenn der Eigenthümer die Sache vindiciret, der Verpachter dem Pachter allen Schaden, ja so gar den ihm aus einer Unterverpachtung etwan zukommenden Nutzen, wieder zu ersetzen habe, beyde aber, je nachdem Verpachtung oder Pachtung mit Bewust der eigentlichen Bewandniß der Sache geschehen, vor Betrüger, und noch mehreres, zu achten sind. Mehrern Ueberfluß von dieser Materie, die vor mich nicht ist, mag man bey andern nachsuchen.

§. 67.

Noch mehrere Kleinigkeiten könnte ich aus dem juristischen Titel: de Locatione Conductione, mit vieler Weitläuftigkeit anführen, wenn ich nicht zu befürchten hätte, daß meine Leser mich so schon hierunter eines Ueberflusses beschuldigen möchten. Doch wird meine Verantwortung verhoffentlich von ihnen auch nicht verworfen werden: Sind gleich meine Betrachtungen etwas specieller geworden, als eine nur oeconomisch-juristische Abhandlung des Pachthandels, und zwar nur eigentlich von Landgüthern, zu erfordern scheinet; so werden

sie mir doch auch zugestehen, daß alle dergleichen, und wer weiß, was noch vor mehrere Dinge, bey dem Pacht der Landgüther mit einschlagen können, ja einzuschlagen pflegen: folglich dürfte hier nicht viel Ueberflüßiges anzutreffen, noch gar etwas Unnützes zu finden seyn.

Das dritte Capitel.

Vom Pachtanschlage, und Gegenanschlage.

§. 68.

In meiner Abhandlung vom Anschlage der Güther in Sachsen habe ich §. 13. auch derer Pachtanschläge gedacht, und zwar deren Haupt-Requisita daselbst, zur Unterscheidung von denen Kauf- und Hauptanschlägen, gnüglich angezeiget; etwas weiteres aber davon auszuführen, war damals nicht nöthig, daher ich mir solches bis zur gegenwärtigen Verhandlung vorbehielt; doch habe ich auch hier nicht Ursache, weitläuftiger zu werden, als einige besondere Umstände desselben bey Pacht- und Verpachtung der Güther unumgänglich machen.

§. 69.

Unter denenjenigen Dingen, welche dem Pachthandel vorherzugehen pflegen, ist meistens das erste, daß man sich um dessen Anschlag bekümmert. Nicht leicht wird ein Guthsbesitzer den Entschluß gefaßt haben, sein Guth zu verpachten, daß er nicht

so gleich einen Pachtanschlag darüber entwerfen, oder von andern fertigen lassen sollte; und ein angeblicher Pachter wird wohl schwerlich vergessen, vor allen Dingen nach dem Pachtanschlage des zu pachtenden Guthes zu fragen. Oftmals hänget er gar öffentlich aus, und die Anzeige davon wird in öffentlichen Zeitungen gethan; und in Fürstl. Cammern liegt er wenigstens jederzeit zur Ansicht parat, wenn ein Cammerguth entweder aufs neue, oder sonst wiederum zu verpachten ist. Es ist daher erforderlich, dessen vorläufig zu gedenken.

§. 70.

Ein Guth wird entweder nach dem Grunde, oder nach der Nutzung angeschlagen. Nach einem Grundanschlage kann man nicht pachten; der Nutzungsanschlag aber kann so wohl auf den Kauf, als auf den Pacht gerichtet werden. In einem Kaufanschlage taxiret man alles, was zum Guthe gehöret, nach seinen Revenüen, und erhöhet selbige nach einem gewissen Pro Cent zu Capital, und ziehet die Summe, von welcher die Onera abgezogen werden, da denn das Residuum die Taxe des Guths ist. In einem Pachtanschlage aber schläget man nur diejenigen Nutzungen an, die man verpachten will, und zwar bloß nach ihrer jährlichen Revenüe, deren Summe denn endlich, nach Abzug der Ausgaben und der Unkosten, das Pachtquantum bringet, folglich nicht zu Capital erhöhet wird.

§. 71.

§. 71.

Es bleiben also aus einem Pachtanschlage gemeiniglich weg:

1) Alle Auszüge und Reservata, es mögen nun selbige in Immobilien, z. E. in Häusern und Grundstücken, oder in vorbehaltenen Nutzungen bestehen. Nicht undienlich aber ist, selbige entweder voran, oder am geschicktesten hinter drein, genau und ordentlich, doch ohne Taxe zu specificiren. In Cammeranschlägen aber pflegen auch die reservirten Intraden unter denen Rubriken, wohin sie gehören, ordentlich mit angeschlagen, und hernach unter denen Ausgaben, in einem besondern Capitel, wieder decourtiret zu werden.

2) Die **Wohn- und Wirthschaftsgebäude**, welche Pachtern eingeräumet werden. Denn diese werden hernach bey der Uebergabe, sammt allem, was darinnen Mauer- und Nagelfeste ist, in eine besondere Consignation gebracht, und eines jeden dermalige Beschaffenheit genau mit angemerket, weil sie hernach Pachter in eben dem Zustande wieder zu übergeben hat.

3) Das ganze Inventarium, so wohl an Vieh, als Schiff und Geschirre, und anderm Hausgeräthe. Denn diese Dinge werden hernach besonders taxiret, oder doch wenigstens richtig specificiret. Und endlich

4) Diejenigen Onera, welche etwan Verpachter

selbst

selbst zu tragen gewillet ist, als welche man nicht einmal gerne zu specificiren pfleget.

§. 72.

In Verfertigung eines Pachtanschlages verfähret man durchgängig nach allgemeinen Regeln, und richtet sich stets nach der Gewohnheit der Gegend, mit Beobachtung derer Landüblichen Mittelpreise. In Fürstlichen Cammern aber trifft man meistens schon gewisse Principia an, nach welchen so wohl ratione Modi, als ratione Taxae verfahren wird, und davon man nicht leicht abgehet. Was den erstern betrifft; so werden, woferne ein Cammerguth ganz neu verpachtet wird, Auszüge aus sechs- oder mehrjährigen Intradenrechnungen extrahiret, und aus selbigen, nachdem durch Summirung und Durchschnitt ein gemein Jahr herausgebracht worden, hernach der Anschlag formiret. Wenn aber das Guth schon verpachtet gewesen, wird der alte Anschlag zum Grunde geleget, und aus denen mit gehaltenen Administrationsrechnungen, so wohl die inzwischen darzu gekommene Erhöhungen, als auch der etwan erlittene Abgang, jedes in seine gehörige Rubrik gebracht, und hiernach das nunmehrige Pachtquantum feste gesetzet. Letztere, nämlich die Cammertaxe, ist gemeiniglich etwas höher, als Landüblich; es wird aber dem Pachter nicht leicht nachtheilig seyn, wenn sie nur ständig ist, weil sie ihm bedürfenden Falls hernach gleichfalls zu statten kommen muß.

§. 73.

§. 73.

Ein Cammeranschlag wird demnach gemeiniglich etwa folgende Gestalt haben: Voran stehet die Einnahme erblicher und gewisser Gefälle, an baaren Geldzinsen, mit accurater Bemerkung derer Termine, wie sie nach einander eingehen, und zwar in einer neuen Verpachtung, entweder gleich im Anschlage selbst, eigentlich specificiret, oder jeder Termin nur in Pausch und Bogen, mit Beziehung auf die eigene Specification, die hernach hinten als eine Beylage folget. In einer anderweiten Verpachtung aber werden in dem neuen Anschlage die Termine nur nach ihrem vorigen Betrag in Pausch und Bogen angesetzt, bey jedem aber so wohl die neuen Erhöhungen, oder aber derweiliger Abgang, specificirlich, und zwar nach Bewandniß der Umstände mit Beziehung auf landesherrliche Befehle, oder darüber gehaltene Acten oder Protocolle, darunter gesetzt. Hierauf folget die Einnahme an zinsbaren Stücken, mit welcher denn eben wie mit den Geldzinsen verfahren wird. Auf eben solche Art folget nun die Einnahme an Zinsgetreide; und dann die Einnahme an steigend- und fallenden Nutzungen, unter denen denn nicht allein ermeldetermaaßen die reservirten Intraden, sondern auch wohl die Nutzungen aus der Oeconomie und Vorwerken mit eingerücket zu werden pflegen; vielmals aber werden letztere auch in einem besonderen Capitel aufgeführet, jedesmal aber nur summarisch, mit Beziehung auf die Specialanschläge

ge davon. Nun werden die Capitel der Einnahmen recapituliret, und summiret; hiernach aber kommen die Ausgaben, ebenfalls nach ihren Capiteln, dergleichen denn gemeiniglich sind: 1) Onera Realia, als dem Gotteskasten, geistliche Besoldungen und Stiftungen, und dergleichen. 2) Beständiger Abgang, dergleichen seyn kann, an Zinsen von aufgegebenen Amts- oder Steuercapitalien, Erbzinsen, wiederkäufliche Zinsen, Caducitäten, und mehrers, worüber die Specificationen in denen Beylagen folgen. 3) Reservirte Intraden, welche aus denen Titeln der Einnahme hieher in eine genaue Specification extrahiret werden. Wenn nun diese ebenfalls recapituliret, summiret, und vom obigen Ertragsquanto decourtiret worden sind; so zeiget der Calculus, was jährlich Ueberschuß sey, und dieses wird nun das jährliche Pachtquantum. Die Specialanschläge, die bey dem Hauptanschlage Beylagen sind, haben denn gemeiniglich wieder ihre eigene Beylagen, je nachdem es der Sachen Nothdurft erfordert.

§. 74.

Auch bey Privatanschlägen, den Cammerstyl nachzuahmen, wird jedermann unverwehret seyn; sonst hat mir in diesen derjenige Modus allezeit vorzüglich gefallen, wo man das verlangte Pachtquantum gleich mit unter die Abzüge verworfen hat: maaßen dadurch dem Pachter gleich vor Augen geleget wird, was nach Abführung aller Ausgaben, so wohl als des Pachtgeldes, ihm vor

Ueber-

Ueberschuß zu seinem Profit übrig bleibe. Ist nun noch darbey in dem Consumtionspunkte vor ihn und sein Weib das Bedürftige zum Unterhalt mit ausgeschlagen worden; so wird er, nach Befinden des Anschlags selbst, und dessen Gründlichkeit, seinen Ueberschlag desto genauer darnach anstellen können.

§. 75.

Die Fertigung eines Pachtanschlages wird in Cammern gewissen hierzu delegirten Cammer- oder andern Räthen aufgetragen. Wenn auch Commun- oder Kirchengüther, oder solche, welche Unmündigen zustehen, zu verpachten sind; so werden diejenigen, die darüber zu disponiren haben, zu Vermeidung allerley Verantwortung, allemal wohl thun, wenn sie erfahrne Leute hierbey zu Rathe ziehen. Bey einer commissarischen Verpachtung eines Guths wird auch die Anschlagung desselben commissarisch geschehen müssen, und der Commissarius daher gebührlich handeln, wenn er darzu eben so, als bey einer Taxation zum Verkauf, solche Taxatores requiriret, als die Sächs. Proceßordnung, Tit. XL. §. 3. hierzu erfordert. Bey einer willkührlichen Verpachtung aber mag es Verpachter eines Privatguths hiermit halten, wie er will; nur hüte er sich vor zweyerley Fehlern, die sonst eben so ungewöhnlich nicht sind. 1) Uebertreibe er keine Nutzung, wider die Landesart, oder gar über die Regeln der Wirthschaftskunst; sonst wird er ausgelacht. 2) Schlage er nichts mehr an, als

was

was er wirklich verpachten kann und will; sonst werden ohnfehlbar Gewährsmängel erfolgen. Denn ob er gleich keine Gewähr in Ansehung der anschläglichen Abnutzungen zu leisten hat; so hat er sie doch in Ansehung derer angeschlagenen und verpachteten Dinge, wenigstens in Quanto, zu prästiren, wenn auch gleich hernach der Contract in Pausch und Bogen abgeschlossen worden ist, wie sich unten weiter zeigen wird.

§. 76.

Bey Privatverpachtungen ziehet der Hauptanschlag gemeiniglich einen Gegenanschlag nach sich. Diesen entwirft nunmehro der Pachter, oder wem er es aufträgt. Der gewohnten Methode nach, gehet man hier den Hauptanschlag, nach allen seinen Rubriken und allen dessen Punkten auf das genaueste durch, und bringet seinen Gegenanschlag dergestalt zu Papiere, daß man eben die Ordnung beybehält, welche in dem Anschlage gebrauchet worden ist; den Calculum der Nutzungen, in denenjenigen Punkten, wo man nichts zu erinnern hat, eben wieder so hinsetzet, wie sie dort stehen; diejenigen Auswürfe aber, welche tadelhaft scheinen, mit Beybringung der Gründe und Ursachen, bescheiden defectiret, und statt der erstern Ziffern, nunmehro diejenigen hinsetzet, welche die hierdurch bewirkte Rectification bringet; und endlich, nachdem man die Unrichtigkeiten derer Nutzungen so wohl als der Abzüge durchgängig abgethan hat, den Schluß-Calculum ziehet, so wie er nach dieser Gegenrechnung ausfällt.

§. 77.

Gleichwie aber in denen Hauptanschlägen vielmals ein sehr unnützes Gewäsche getrieben, und anstatt dadurch die Deutlichkeit zu befördern, die wahre Beschaffenheit der Sache nur desto dunkler gemacht wird; also wird auch gemeiniglich in denen Gegenanschlägen, statt vernünftiger Vorstellungen, und gegründeter Defecte, unzählich viel Leeres, und zugleich ganz empfindlich Unangenehmes vorgebracht. Denn insgemein gehet die Mühwaltung ihrer Verfertiger bloß dahin, abscheulich viel Worte zu machen, die Angaben des Anschlages ihrer Richtigkeit nach in vollen Zweifel zu ziehen, und zuletzt das Guth in dessen Abnutzung auf das tiefste herunter zu schlagen. Ich wollte dagegen dem Gegenanschläger wohl rathen: 1) überhaupt nichts vorzubringen, was nicht zur Sache gehöret, oder mit einem Worte, sich nicht der Mühe verlohnet: denn über Kleinigkeiten kommt man hernach so wohl weg; 2) insonderheit die Angaben des Anschlages, so weit sie das Quantum anbetreffen, nicht anzufechten, sondern bloß sich zu erklären, daß er deren Richtigkeit präsupponire: denn diese Dinge, z. E. die Scheffel Landes, die Zinsen, die Dienste, die Onera, und dergleichen, müssen doch hernach gewähret werden; 3) hingegen bloß bey öconomischen Erinnerungen, und etwa Rechnungsirrungen verbleibe: denn dieses ist es eigentlich, worauf er seine Mühe zu verwenden hat, und es kann kommen, daß er dabey schon genug zu sa-

 gen

gen findet; und endlich 4) sich nicht vorsetzlich bestrebe, das Guth herunter zu schlagen: denn darüber kann dem Verpachter gar leichte Lust und Liebe zum Pachter vergehen, ehe sie noch zusammen kommen.

§. 78.

Ich wünschte, daß sich allemal bey jeder Pacht- und Verpachtung die Umstände so günstig erzeigen möchten, als sie sich einigemale mir erzeiget haben, wenn ich von meinen Nachbarn und guten Freunden in ihren Pachtangelegenheiten bin zu Rathe gezogen worden. Ich habe den von dem Verpachter entworfenen Pachtanschlag dem Pachter vorläufig erkläret, und, so viel möglich, deutlich zu machen gesucht, hernach selbigen ihm, auf so lange er es verlanget, in eigene Hände gegeben, um darüber mit seinen Assistenten und Freunden Ueberlegungen zu pflegen, dabey aber allen eigentlichen Gegenanschlag verbeten, wohl aber erlaubet, daß er zu fernerer Erläuterung des Anschlages seine Bedenklichkeiten, in Form eines Gedenkzettels, schriftlich wieder, auch zugleich seine Rathgeber, mitbringen möchte. So bald er wieder kam, wurden seine Erinnerungen obenhin durchgegangen, hierauf aber setzte ich mich mit Verpachtern, Pachtern, und beyderseitigen Consulenten und Beyständen zusammen, gieng mit ihnen den Pachtanschlag, nach denen eingegebenen Monitis, vom Anfange bis zum Ende Punkt vor Punkt durch, ließ beyde contrahirende Theile über einen jeden so lange handeln, bis sie einig wurden, und entwarf hierauf

die

die verglichene Quotam jedweden Pachtstücks wiederum in einen besondern Auffsatz. Hieraus entstand nun ein ganz neuer Pachtanschlag, welcher, weil er durch die Transaction derer Contrahenten zu Stande gebracht worden, auch keinem fernern Widerspruche unterworfen war, vielmehr zu nunmehriger Feststellung des Pachtquanti zur Norm dienen konnte, und worbey alle verdrüßliche Gegenanschlagung, und was draus folget, besonders eine weitläuftige Widerlegung, vermieden wurde.

§. 79.

Die Unterschrift des Pachtanschlages ist eigentlich nur bey Cammeranschlägen erforderlich, weil solche, als aus sichern Rechnungen gefertiget, auch durchgängig gewähret werden. Bey Privatverpachtungen ist es nicht einmal üblich, weil selbige gemeiniglich in Pausch und Bogen geschlossen werden. Würde daher auch hier die Unterschrift verlanget, so würde es doch wohl 1) mit der Erklärung geschehen, daß hierunter keine Gewähr der Abnutzungen, sondern lediglich derer ver- und gepachteten Stücke, geleistet werde; und 2) würden ihn beyde Contrahenten zu unterschreiben haben, damit er beyden Theilen verbindlich würde, und keiner von dem andern etwas zur Ungebühr fordern, oder verlangen könnte.

Das vierte Capitel.

Von denen Pachttractaten, der Punctation, dem Pachtcontracte, und Contrariis.

§. 80.

So wenig ein vernünftiger Mann sich zu einem Pachter eines Guths angeben wird, wenn er sich nicht schon vorläufig so wohl um die Person des Besitzers, und dessen Gemüths- und Vermögensumstände, auch ob er fähig sey zu contrahiren, als auch nach der Beschaffenheit des Guths, ob solches auch verpachtet werden könne, und ob es auch nach seinen eigenen Umständen ein Werk vor ihn sey, erkundiget, und die Gelegenheiten desselben selbst in Augenschein genommen hat; Eben so wenig wird auch derjenige, der ein Guth verpachten will, sich mit einem angeblichen Pachter einlassen, ehe er nicht theils von ihm selbst, theils von andern erfahren hat, ob er auch einen solchen Mann vor sich habe, der so wohl in Ansehung seines Vermögens, als auch in Betracht seiner Wirthschaftswissenschaft, guten Aufführung und Redlichkeit, einen guten Pachter abgeben werde. Wohin denn meistens alles, was ich im dritten, theils im vierten Capitel gesaget habe, gehörig ist.

§. 81.

So bald aber diese Präjudicialfragen gehörig erörtert worden, und sich dieserhalb nichts Bedenkliches

liches findet; so heben sich die Pachttractaten an. Es sind selbige gleichsam die Präliminarien zum Hauptvertrage, und betreffen meistens nur die allerwichtigsten Hauptpunkte desselben, nämlich die zu verpachtenden Guths- und Wirthschaftsstücke, die Pachtzeit, das Pachtgeld, und die Caution, und zwar nur so viel deren Quantum in genere und summatim anbelanget; die übrigen Pachtbedingungen, und Regulirungen, z. E. derer Termine, derer Münzsorten, u. d. m. werden immittelst ausgesetzt, und denen Haupttractaten vorbehalten, und dieses darf nicht einmal ausdrücklich geschehen, sondern es ist aus der Natur dieses Handels auch schon stillschweigend zu verstehen.

§. 82.

So lange nun solche vorläufige Unterhandlungen nicht völlig abgeschlossen seyn, sind sie auch auf beyden Seiten unverbindlich, und bringen auch keine Rechtsklagen hervor, wenn man sich auch gleich der Schrift hierbey bedienet hätte: denn unvollständige Tractaten wirken keine Verbindlichkeit. Wenn sie aber zu Stande kommen, und sich, wie gemeiniglich, mit einem Handschlage endigen; so wird, wo nicht mehrers, doch ein Pactum draus, welches ungezweifelt vor beyde Theile eine rechtliche Obligation wirket, doch aber weiter nicht, als daß einer den andern anhalten kann, sich nunmehro denen Haupttractaten zu unterziehen, und sie einander unter sich zum Interesse verbunden sind.

§. 83.

Bey fürstlichen Cammergüthern bedienet man sich bey Verpachtungen des Modi der Licitation. Haben sich bereits von selbst einige Pachter gemeldet; so wird vielmals nur denenselben privatim ein gewisser Tag hiezu anberaumet; vielmals aber wird der Termin auch publice präfigiret. In einigen Staaten ist durch die Gesetze geordnet, daß Güther derer Kirchen, Communen, derer Unmündigen, oder auch die im Concurs befangen sind, per Licitationem solennem sub hasta verpachtet werden sollen; ja einige Guthsherren tragen selbst Belieben an solchen öffentlichen Verpachtungen, lassen hierzu ihre Anschläge aushängen, und setzen einen Termin vor ihren eigenen Gerichten hierzu an, welchen sie in öffentlichen Zeitungen bekannt machen lassen.

§. 84.

In solchem Termine werden nun mit angeblichen Pachtern auch erst, aber ganz kurze Präliminarien tractiret, und ihnen die Anschlagsacten und Pachtconditionen vorgeleget. Ueber ihre Erklärungen, und was sonst im Termine vorgehet, wird ein gerichtlich Protocoll gehalten, welches denn die Stelle einer Punctation vertritt, woraus hernach der Pachtcontract vollzogen wird. Bey der Licitation selbst aber wird eben so verfahren, wie bey Subhastationen jedes Orts geordnet oder üblich ist.

§. 85.

In Privatverpachtungen pfleget man zu Schliessung des Pachts eine Punctation zu entwerfen.

Es

Es ist solches ein schriftlicher Aufsatz, welcher aus gewissen Artickeln und Sätzen bestehet, und Punktweise verfasset ist. Sie enthält die Haupttractaten, und alle diejenigen Verabredungen, und fernerweitere Handlungen, welche vorhin in denen Präliminartractaten bis hieher waren ausgesetzt und verschoben worden; Kurz, sie ist eigentlich das Project zum Pachtcontracte.

§. 86.

Es ist daher erforderlich, daß alles in derselben kürzlich enthalten sey, was folgends in das *Extensum* des Pachtbriefes kommen soll, und wenigstens muß kein Hauptpunkt vergessen werden: denn es hält insgemein hernach, da ohnedem noch Incidentpunkte genug in den Weg zu treten pflegen, sehr schwer, solche mit eben der Leichtigkeit, als bald Anfangs geschehen seyn würde, zur Richtigkeit zu bringen. Daher müssen nicht nur alle zu dieser Handlung gehörige Pachttheile, und die Art des über jeden derselben getroffenen Vergleichs, sondern auch alles dasjenige, was von beyden Seiten zur Sicherheit des Contracts dienet, auch die Renunciationen entgegenstehender Rechte, und alle übrige Pachtbedingungen und Verabredungen, nebst gemessenstem Verzeichniß derer Reservatorum, und übriger dem Pachter vermöge der Transaction etwa zukommender Praestandorum, mit hineinkommen. Man bedienet sich zwar hierbey der Kürze, und deswegen werden auch nur die Punkte ohne alle übrige Formalität hingesetzt; bey aller

Kürze aber muß man doch die Deutlichkeit zu erhalten suchen, sich allemal klarer und keiner Zweydeutigkeit unterworfener Worte gebrauchen, oder wenn dieses nicht zu vermeiden wäre, durch nöthige Erläuterungen allen Misverstand zu heben trachten, wenn man auch gleich hier und da etwas weitläuftiger werden müßte, damit man nicht etwa dunkel wird, indem man kurz seyn will.

§. 87.

In Ansehung der Ordnung verfähret man bey einem solchen Aufsatze völlig willkührlich. Einige haben in Gewohnheit, sich erst wörtlich über alle und jede Pachtspunkte zu bereden, ehe sie die Feder hierzu ergreifen. Da habe ich denn erfahren, daß öfters viele Tage mit solchen überleyen Debatten verstrichen, die Unterhandlungen auch meistens, wenn man eben ihrer Beendigung entgegen gesehen, erst wieder recht von forne angefangen, oder endlich, wenn Eckel und Verdruß die Ueberhand gewonnen, wohl gar zerrissen worden sind. Aus eigener Probe aber habe ich, daß es vorzüglich wohl gethan sey, wenn es die Umstände der Zeit nur halbweg gestatten wollen, sogleich nach geschlossenen Präliminarien, unverzüglich zur schriftlichen Punctation zu verschreiten, dabey ich denn der Ordnung nach also verfahren habe: Diejenigen Punkte, welche hauptsächlich den Contract selbst, auch dessen Sicherstellung betreffen, ließ ich, als in denen Präliminartractaten im Hauptwerke schon feste gestellet, vor der Hand

gleich-

gleichsam bey Seite gesetzt, und nahm dagegen den Pachtanschlag vor mich. Diesen gieng ich in eben der Ordnung, als er abgefaßt war, Punkt vor Punkt mit denen Contrahenten durch, welche sich denn über einen jeden derselben erst nach allen Umständen vereinigen mußten, ehe wir weiter giengen. Währender Zeit, als hierüber tractiret wurde, konnte es fast nicht fehlen, es mußte sich ihnen oder mir Gelegenheit zeigen, auch an alle Nebendinge mit zu gedenken, welche in den vorhabenden Hauptpunkt nur einiger maßen einschlugen, und diese wurden denn so gleich mit ausgemacht, und so kurz, aber auch so deutlich, als möglich, und ohne Verzug niedergeschrieben. Alsdenn erst schritten wir zum nächst folgenden Punkte fort, und wenn dieser völlig verglichen war, auf den dritten, und so fort nach einander auf die übrigen, bis wir durch waren. Hierauf kamen wir auf die Reservata nach eben dieser Methode, dabey denn gleichfalls verschiedenes zu erinnern vorfiel, sonderlich des Pachters etwanige Deputate oder Douceurs zu reguliren vorkamen. Endlich kamen wir, gleichsam im Zirkel, wieder auf vorausgemachte Hauptpunkte zurück, setzten alles vollends aus einander, und fügten die zu beyderseitiger Sicherung nöthigen Verbindungen noch hinzu. Auf solche Art, und da unsere Gedanken jedesmal nur auf einen einigen Punkt gerichtet, und gar nicht zerstreuet waren, wir auch ohne alle Uebereilung, nur mit Weile eileten, war es fast nicht möglich, daß etwas vergessen oder unausgemacht hätte blei-

ben können, und wir waren binnen weniger Stunden zum Schlusse, als sonst Tage oder wohl gar Wochen vergeblich darüber würden verstrichen seyn, wenn man alles auf einmal hätte zu Stande bringen wollen, darüber aber auch alles verwirret hätte, sonderlich wenn mittlerweile einige Bitterkeit und Verdruß mit untergelaufen wäre.

§. 88.

Nun kann man zwar von solchen entworfenen Punkten, woferne in denenselben viel oder wenig ausgestrichen, corrigiret, oder am Rande geändert worden, folglich sie nur einem Brouillon oder Concepte gleichen, und nicht einmal datiret, noch unterschrieben sind, auch nichts mehreres behaupten, als daß sie bloße Tractaten sind, welche keine Verbindlichkeit erzwingen. Sie werden aber unstreitig verbindlich, wenn selbige 1) entweder gleich rein geschrieben, oder doch hernach mundiret; 2) Tag und Jahr beygesetzet; und alsdann 3) von denen Partheyen unterschrieben sind. Ja wenn auch einige Cancellation oder Rasur mit untergelaufen wäre, wird sie doch nichts schaden, wenn ihrer nur zu Ende der Schrift ausdrücklich gedacht wird. Aller Zweifel aber verschwindet vollends, wenn die Contrahenten sich beym Schlusse erkläret haben: ob sie sich vorbehalten, solche Punctation in ein oder anderm Stücke zu ändern, zu verbessern, und nach Befinden noch mehrere Punkte hinzu zu thun; oder sich erklären, daß solche Punctation in allen und jeden Punkten, als ein solennes Instrument,

bis zu Fertigung und Vollziehung des Pachtbriefes, gelten, und so wohl zum Klagen, als Excipiren, völlige Kraft und Wirkung haben solle; und hierauf sub Dato signiret oder unterschrieben haben.

§. 89.

Ob nun wohl zur Vollgültigkeit eines Contractus Consensualis, folglich auch des Pachtvertrags, keine Schrift nothwendig ist; so erheischet doch die Vielfältigkeit derer hierbey vorkommenden Verabhandlungen und übrigen Umständen, die wenigstens bey einem Guthspachte wohl niemanden so eigentlich zu merken möglich seyn würden, daß zu möglichster Vermeidung alles Mißverständnisses, Verdrusses, und Weitläuftigkeiten, ein schriftlicher Contract oder Pachtbrief darüber zu Papiere gebracht werde. Und woferne die Contrahenten, oder einer derselben sich erkläret hätten, daß sie schriftlich contrahiren, oder auch, daß sie den Contract schriftlich vollziehen wollten; so ist auch derselbe nicht eher vor völlig geschlossen zu achten, als bis der Pachtbrief durch Datirung und Unterschrift völlig vollzogen worden ist. Ein anderes aber ist es, wenn sie sich nur erkläret haben, daß sie den Contract wollten in eine Schrift verfassen lassen: denn alsdann ist der Contract selbst so gleich bündig, so bald er völlig abgeschlossen ist; von der Schrift aber wird dafür geachtet, daß sie nur des Beweises, und der genauern Wiedererinnerung halber, darzu gebrauchet werden wollen.

§. 90.

§. 90.

Da ich aber hier mit Leuten zu reden komme, welche dieses Handwerk schon aus dem Grunde verstehen sollten; so wäre es ja überley, und sie würden mir es kaum verzeihen, wenn ich ihnen vorsagen wollte, was zu einem Pachtcontracte gehöre, daß er in seinen Formalien gültig und zu Recht beständig sey. Nur will ich, was die Materialien anbelanget, bitten, daß, woferne ihnen etwas undeutlich wäre, sie sich solches von denen Contrahenten, aber von beyden, ordentlich erklären lassen; sie könnten sich sonst gar leichte solcher Ausdrücke bedienen, welche der Sache einen dem Sinne derer Partheyen gerade entgegen stehenden Verstand geben könnten. Ueberhaupt werden sie auch lieber die Punctation zehnmal durchsehen, ehe sie einmal etwas vergessen werden; denn es könnte ein Hauptpunkt seyn.

§. 91.

Zu denen Contrahenten beyderseits habe ich gleichfalls das gute Vertrauen, sie werden sich das Document erst deutlich und bedachtsam vorlesen, und diejenigen Rechtsregeln, und andere Ausdrückungen, die sie etwan nicht verstehen, gnugsam erklären lassen, ehe sie selbiges unterzeichnen. Sollten sie auch ja etwas vergessen haben, oder ihnen sonst noch etwas beyfallen, oder sie unter sich anders verabreden; so können sie auch dem schon geschlossenen Pachtbriefe ein Postscriptum nachtragen lassen, sie müssen solches aber auch wieder bey-

de unterschreiben, wenn es seine völlige Kraft erhalten soll.

§. 92.

Manche glauben, wenn sie den Contract in ein Notariatsinstrument verfassen liessen; so wäre selbiges auch dadurch confirmiret. Ich sehe aber nicht, was sie mehreres dadurch erlangen, als, weil es ein Meister in der Kunst gemacht hat, verhoffentlich ein in allen seinen Formalien richtiges Document. Selbst ein gerichtliches Instrument ist noch keine Confirmation; sondern wenn der Contract soll confirmirt heissen, so muß die Confirmation von denen Gerichten ausdrücklich ertheilet werden. Da nun selbige in vielen Stücken nützlich ist, obschon der Contract sonst auch vor sich schon bestehen kann, so ist es auch sehr üblich, selbige zu suchen; und bey Kirchen-Communen- und Unmündigen-Güthern ist sie gar nöthig. Cammercontracte pflegen von dem Landesherrn unterschrieben, mit dem Cammersecret besiegelt, und von einem Cammerrathe contrasigniret zu werden.

§. 93.

Manchmal haben die Contrahenten ihre gewisse Ursachen, warum sie gewisse Punkte, über die sie sich verglichen, dem Hauptrecesse nicht mit einverleibet wissen wollen, darüber sie denn hernach einen Nebenreceß errichten; und wenn etwan eine Sache, entweder gleich anfangs, oder doch hernach, unter ihnen anders ist verabredet wor-

den,

den, als sie im Contracte stehet, pflegen sie einander gewisse Reverse dagegen auszustellen. Daß selbige, wenn sie sonst ordentlich verfasset sind, ebenfalls ihre völlige Gültigkeit haben, ist nicht zu zweifeln, ob sie wohl nicht allemal zur Confirmation vorgetragen werden; jedesmalige Umstände aber werden geben, wenn dergleichen nöthig sind.

§. 94.

Damit auch Pachter von einem richtig geschlossenen und vollzogenen Contracte nicht zurück weichen möge, sondern den Pacht verabredeter maßen gewiß antrete; so pfleget der Verpachter zuweilen eine Arrham zu einem symbolischen Zeichen des richtig abgeschlossenen Contracts, z. E. ein Juwel, von selbigem Pfandsweise zu nehmen, welches restituirt werden muß, wenn der Pacht angetreten wird, sonst aber verfallen ist; oder auch ein gewisses Angeld von ihm zu fordern, welches hernach von der Caution, oder denen Termingeldern wieder abgezogen wird; woferne aber der Pachter den Contract nicht erfüllen würde, wird er dieses Geldes verlustig. Er wird aber dadurch seiner Verbindlichkeit nicht quitt, wenn er auch gleich dasselbe gutwillig im Stiche lassen wollte, sondern er muß dennoch den Pacht antreten; eben so wenig als der Verpachter von dem Contracte abgehen kann, wenn er das Angeld, auch wohl mit Interesse wieder restituiren wollte, wie dieses alles Sächsischen bekannten Rechtens ist; in andern Landen aber kann er wohl mit Restitution des doppelten Angeldes loskom-

kommen, wie solches aus Verfügungen des Pfälzischen Landrechts P. II. Tit. VII. §. 21. des Würtembergischen P. II. Tit. 9. des Preußischen Lib. IV. Tit. VI. Art. 7. §. 3. und mehrern bestätiget Thomasius Diss. d. Arrha Emptor. beym Rohr in der Fortsetz. des Haushalt. Rechts, L. 1. c. 2.

§. 95.

Es pflegen auch wohl die Contrahenten eine Poenam Conventionalem unter sich auszumachen, und ein gewisses Reugeld zu bestimmen, falls ein oder anderer Theil vom Contracte zurücktreten wollte, wobey denn die Doctores verschiedene Fälle zu unterscheiden gewohnt sind. Wenn das Reugeld nicht mit der ausdrücklichen Erklärung ist constituiret worden, daß gegen dessen Erlegung der, so es giebt, von seiner Verbindlichkeit frey seyn soll; so kann keiner ohne des andern Willen von dem Contracte abgehen, und durch Erlegung des Reugeldes sich von demselben losmachen. Im Fall auch ein Theil den Contract nicht erfüllet, gleichwohl auch nicht einmal das Reugeld geben will; so stehet dem andern Theile frey, ob er das Reugeld, oder die Erfüllung des Contracts fordern will, beydes zugleich aber kann er nicht prätendiren. Es muß also die Erklärung, ob das Reugeld von dem Contracte befreyen solle, mit deutlichen Worten ausgedruckt seyn; doch würde gemeinen und der Rechte unverständigen Leuten, bey mißverständlichen Ausdrücken, der Eyd nachzulassen seyn: daß sie solche Worte dahin verstanden hätten, daß gegen Erlegung des Reugeldes,

geldes, ihnen von dem Contracte abzugehen erlaubet seyn solle. Berger Oec. Iur. Lib. III. Tit. V. p. m. 652. In Sachsen ist nunmehro die doppelte Frage: ob? und wie lange man bey gesetztem Reugelde pönitiren könne? durch die Dec. Reg. Elect. Noviss. de Ao. 1746. dahin decidiret worden: „Daß, woferne nicht ein anderes „ausdrücklich bedungen, demjenigen Theil, wel„cher solches Reugeld erleget, von dem Contracte „wieder abzugehen so lange freystehe, bis selbiger „wenigstens auf einer Seiten, mit Zufriedenheit „des mitcontrahirenden Interessenten, zum Theil, „oder gänzlich erfüllet worden.„

§. 96.

Es kann ein Pachtcontract auch wohl mit und unter der Bedingung abgeschlossen werden: Wenn binnen der und der Zeit sich jemand fände, der ein höheres Pachtgeld geben, oder bessere Pachtbedingungen anbieten würde; so solle alsdenn der Contract aufgehoben seyn, und vor null und nichtig gehalten werden. Dieses Pact nennet man Addictionem in diem, und suspendiret solches die Verbindlichkeit des Pachtcontracts bis zu der gesetzten Zeit, da denn, wenn die Bedingung mittlerweile nicht entstehet, der Contract erst in seine völlige Kraft tritt; entstehet aber die Bedingung, so ist der Contract dadurch sogleich resolviret und cassiret. Nur muß es 1) ausdrücklich, und 2) mit deutlichen Worten abgefasset seyn: denn stillschweigend steckt es

nicht mit in dem Pachthandel, und undeutliche, oder auch nur zweydeutige oder gleichgültige Worte sind hier nicht bindend.

§. 97.

Zuweilen wird dem Pachtcontracte auch wohl Lex Commissoria angehänget, welches ein Pactum resolutivum ist, und so wohl wider Pachtern als Verpachtern, auch wider beyde gerichtet seyn, und auch diese oder jene Bedingung betreffen kann, z. E. daß, wenn Pachter auf den oder den Tag den Pacht nicht antreten, oder wenn er den Vorstand nicht zu der oder der Zeit erlegen würde, oder wenn Verpachter das Guth nicht zur gesetzten Zeit übergeben wollte, oder wenn er nicht gnugsame oder die verlangte Sicherheit über den Vorstand verschaffen könnte, und dergleichen; so sollte so dann der Pachtcontract ipso jure vor null und nichtig, und so geachtet werden, als ob er niemals wäre geschlossen worden. Hierzu gehören abermals ausdrückliche und deutliche Worte: denn dunkle oder zweydeutige Ausdrücke vernichten den Contract nicht sogleich vor sich selbst, sondern produciren allenfalls nur die Imploration richterlicher Hülfe. So muß auch derjenige, der sich dieses Pacts gebrauchen will, woferne anders in selbigem ein gewisser Tag ausdrücklich bestimmet ist, sich erklären, was er thun will, so bald derselbe Tag gekommen ist, und kann hernach von der einmal gethanen Wahl nicht wieder abgehen. Schweiget er, oder dringet gar nach Verlauf sol-

chen Tages auf die Erfüllung des Contracts; so glaubt man, daß er sich stillschweigend seines Rechts begeben habe. Derjenige Theil aber, der etwas zu prästiren gehabt, kann auch solchen Falls, wenn nämlich ein gewisser Tag bestimmt gewesen ist, wider des andern Theils Willen den Fehler dadurch nicht verbessern, oder den Verzug ersetzen, wenn er nach Verlauf des Tages das Praestandum leisten, und auch den Nachtheil, den der andere aus dem Verzuge gehabt, gut thun, z. E. das Interesse morae abstatten will. Wäre hingegen in dem Pacte kein eigentlicher und gewisser Tag feste gesetzt; so muß derjenige Theil, der sich dessen bedienen will, die Erfüllung der Bedingung erst von dem andern verlangen: und diesem ist solchen Falls nachgelassen, bis auf die Einlassung auf die Klage, nur erwähnter maßen, den Verzug wieder zu ersetzen, und gut zu thun.

§. 98.

Gleichartige Pacta Conditionata sind es auch, wenn der Pacht durch Gevollmächtigte geschlossen wird, und diese sich die Ratihabition ihrer Principalen vorbehalten, um sich vor aller besorglichen Verantwortung zu sichern; nicht minder, wenn in solchen Pächten, bey welchen obrigkeitliche oder gar landesherrliche Einwilligung und Approbation erforderlich ist, selbige bis auf deren Confirmation geschlossen werden. Es wird zwar ein solcher Pacht, welchem die Obrigkeit oder Herrschaft die Bestätigung versaget, dadurch zugleich an sich selbst verworfen und unkräftig gemacht. Ist aber diese

diese Bedingung nicht ausdrücklich, wenn es auch nur mündlich geschehen wäre, vorbehalten worden; so würden sich die contrahirenden Theile einander jedoch zum Interesse verbunden werden.

§. 99.

Als Contraria stehen dem Pachthandel alle diejenigen Dinge entgegen, welche sonst einen jeden andern Contract fehlerhaft machen, oder wohl gar zerreissen. Es sind solche denen Rechtsgelehrten sehr bekannt, und es wird ihnen auch beym Schlusse des Contracts gewöhnlicher maßen sammt und sonders feyerlichst entsaget. Ich würde daher ihrer gar nicht erwähnen, wenn ich nicht hauptsächlich vor andere vernünftige Landwirthe schriebe, welche nicht eben just in denen Rechten erfahren sind; doch will ich kurz seyn.

§. 100.

So wird demnach ein Pacht, der im Scherz und zum Spaß geschlossen worden, im Ernste nicht verbinden können, und dagegen, daß sich kein Theil dieser Ausflucht bediene, die Entsagungen des Scheinhandels, der Verstellung, oder daß die Sache anders abgehandelt, als niedergeschrieben worden, brauchbar.

§. 101.

Der Irrthum kann so wohl dem Pachter, als Verpachter begegnen. Betrifft er nun die Personen; so macht er allerdings den Contract ungültig, weil einem jeden Theile vorzüglich viel daran gelegen seyn muß, mit wem er contrahiret; obwohl

derjenige, welcher so unbesonnen handelte, und sich nicht recht genau erkundigte, wen er eigentlich vor sich habe? nicht unbillig verdienete, daß, wie einige Doctores ohnedem dafür halten, auf einen solchen gröblichen Irrthum gar nicht geachtet würde. Beträffe der Irrthum nur etwan den Namen; so hätte derselbe hier wohl nicht viel auf sich. Beträffe er aber die Sache; so ist ein Unterscheid, ob solcher das Hauptwerk derselben angehet, z. E. wenn jemand einem eine Huthung vor eine Wiese verpachtete: und da wird der Contract nicht gelten können; oder er beträffe nur einen Nebenumstand, z. E. es pachtete jemand ein Freyguth vor ein Ritterguth: so wird der Contract bestehen, und er nur die Vergütigung des Nachtheils, so ihm etwa daraus erwüchse, prätendiren können. Uebrigens wird kein Irrthum vorgeschützet werden können, wenn die Contrahenten ihnen Zeit zur Ueberlegung genommen haben, und in dem Contracte die Worte stehen: wohlbedächtig, u. d. m. und endlich dem Irrthum und der Uebereilung ausdrücklich entsaget worden ist.

§. 102.

Hieher gehöret auch der Misverstand, als welches ein Irrthum in denen Worten, und deren Bedeutung ist. Nun würde der zwar kein Gehör finden, welcher in deutschen, deutlichen, und allgewöhnlichen Worten, seine Ausflucht in einem Misverstande suchen wollte; ja in einem Landgütherpachte sollen und müssen die Contrahenten,

weil

weil sie sich doch selbst vor Landwirthe ausgeben, auch die öconomische Terminologie oder landwirthliche Redensarten zureichend verstehen, wenn selbige auch gleich sonst von dem gemeinen Sprachgebrauche etwas abwichen, oder gar, wie es nicht selten zutrifft, vollkommene Barbarismi und ganz unverständliche Worte wären. Allein 1) könnte sich in diesen letztern doch wirklich ein Irrthum begeben, wenn etwa Pachter, wie ebenfalls nicht selten ist, aus einem andern Lande, und zwar einem solchen wäre, wo diese Redensarten zwar ebenfalls in Gebrauch, aber von anderer Bedeutung wären: denn da hat er bona fide oder mit gutem Fug und Rechte glauben können, er habe sie in der ihm bekannten Deutung zu nehmen, und nicht nöthig, wie bey vorkommenden unbekannten Ausdrücken, nach deren eigentlichen Bedeutung zu fragen; und 2) ist einem Ungelehrten, sonderlich gemeinem Manne, der Irrthum und Misverstand sehr möglich in allen Punkten, die in die Rechte einschlagen. Denn er kann vielmals nicht einmal die Worte verstehen, wenn sie auch gleich deutsch sind, geschweige denn, daß er verstehen könne, was vor rechtliche Folgen daraus entstehen; lateinisch und griechisch wird ihm ohnedem vergeblich vorgesaget werden. Ja auch ein vollkommner Gelehrter, aus einer jeden andern außer der juristischen Facultät, kann sich hier irren; daher bey allen diesen Personen nöthig ist, daß die deutliche, und, wo nicht gar List und Betrug mit unterlaufen soll, auch die eigentliche Bedeutung solcher Redensarten, so um-

schreibend, als möglich, erkläret, und, daß dieses geschehen, mit angemerket, von demjenigen Theile aber, den sie angehen, unter Entsagung des Misverstandes eingestanden werde.

§. 103.

Der **Betrug** ist allen rechtschaffenen Leuten ein so verhaßtes Ding, daß auch die Rechte darüber gar kein Pact gestatten. Wenn jedoch derselbe nur die in dem Pachtcontracte enthaltenen Punkte betrifft: so hebt er den Contract nicht auf; sondern er muß nur weggeschafft, und dasjenige, was der Betrogene dadurch Schaden erlitten hat oder erleiden könnte, erstattet und abgethan werden. Hat man sich aber des Betrugs bedienet, um jemanden zum Pacht oder Verpacht zu bereden; so heißt er insonderheit listige **Ueberredung**, und diese hebt einen Contractum bonae fidei, dergleichen der Pacht ist, so gleich auf. Da List und Betrug in des andern Gemüthe seinen Sitz hat, und daher dessen Beweis sehr schwer ist; so ist zu seinem Beweise auch schon die Wahrscheinlichkeit ziemlich zureichend: doch wird er nicht vermuthet, als nur bey unzuläßigen Dingen. Unterdessen gestehe ich willig, daß mir unter allen, hier und da so vielfältig angetroffenen Vorsichtigkeitsregeln, keine so gar sonderbar vorgekommen ist, als die, welche uns ein beruffener Rechtsgelehrter, die Ausflucht des Betrugs abzulehnen, ertheilet: „Sollte „auch inskünftige erhellen, daß einiger Betrug „bey diesem Contracte mit untergelaufen; so soll

„den-

„dennoch, ꝛc. Stryck d. Caut. Contr. Sect. I. c. 4. §. 10.

§. 104.

Die Verletzung hat auf einer Seite eine Verwandtschaft mit dem Betruge, und auf der andern mit dem Irrthum. Sie ist entweder über oder unter die Hälfte. Letztere, wenn sie auch gleich ziemlich groß ist, zernichtet den Contract nicht; wegen ersterer aber kommt den Contrahenten das Remedium L. 2. Cod. de Rescind. Vendit. zu statten, dergestalt, daß der Contract darüber annulliret wird, dieses Beneficium auch noch 30, oder *bey uns* 31 Jahr 6 Wochen 3 Tage nach geendigtem Pachte fortdauert. Wenn die Verletzung gerade die Hälfte ist, heisset sie enormis; dabey aber äußert sich die Wirkung dieses Gesetzes noch nicht, sondern die Läsion muß die Hälfte übersteigen, wenn es auch nur mit einem Pfennig wäre, und dann gehet dasselbe in seine völlige Kraft. Es ist dieser Lex auch in Sachsen angenommen durch die Const. El. 34. P. II. dergestalt, daß darauf gesprochen wird, woferne nicht über die Läsion selbst wissentlich transigiret; oder derselben, so gar der enormissimae, eidlich, doch ohne Betrug und andere den Eid vernichtende Umstände, renunciret worden ist, Const. El. 35. P. II. Im Würtembergischen ist dieser Lex schon auf die Verletzung zum dritten Theile applicable. **Landr.** P. II. Tit. 14. Eine Läsion, welche die Hälfte um sehr vieles übersteigt, heißt enormissima; und von derselben glaubt man, daß die Querel aus diesem Lege nicht einmal nö-

thig sey, weil der Betrug allzu offenbarlich wäre, welcher an sich selbst schon den Contract vernichte. Carpz. P. II. Const. 34. Def. 7. doch ist obiges Remedium auch hierbey am sichersten. In der Berechnung der Läsion ist 1) auf den Ort, und 2) die Zeit des geschlossenem Pachts, und 3) die dasigen, und damaligen landüblichen Preise der Dinge zu sehen. Weil aber dieses alles vielen Weitläuftigkeiten unterworfen, auch überhaupt die ganze Querel sehr schwer ist, weil sie sich auf eine moralische, mit einer Ungerechtigkeit verknüpfte Verletzung gründen muß, Lauterbach Comp. Jur. L. 18. tit. 5. so ist es am sichersten, wenn sich die Contrahenten deutlich erklären: was sie unter der Verletzung über oder unter der Hälfte verstanden wissen wollen. Wird nun hernach derselben renunciret; so ist es eben so viel, als wäre über selbige transigiret worden. Uebrigens wird dieses Remedium nicht statt haben, wenn die Verpachtung per modum Licitationis solennis, oder sub hasta publica geschehen ist. Arg. Dec. Reg. El. Sax. Noviss. 19. de an. 1746.

§. 105.

Die Furcht macht, daß unser Wille nicht frey ist, folglich macht sie diesen Contract fehlerhaft, als welcher nur mit beyder Theile freyen Bewilligung gültig abgeschlossen werden kann. Es darf aber keine leere Furcht seyn, sondern sie muß solche Ursachen haben, daß daraus ein Zwang erhellet, und zwar ein ungerechter; daher diejenigen

Fälle,

Fälle, die ich §. 25. von landesherrlichen und gesetzlichen Verfügungen angeführet habe, hieher nicht gehören. Man will auch die Ehrfurcht hiervon ausnehmen; es ist aber gleichwohl nicht zu läugnen, daß selbige zuweilen sehr groß seyn, und eine ganz gerechte Furcht verursachen könne. Stehet nun der Zwang zu erweisen; so wird der Pacht darüber rescindiret und vernichtet werden: es ist daher üblich, auch der Furcht und dem Zwange zu renunciren. Bey dem allen will ich nur noch dieses anmerken, daß, ob auch gleich diesen Hauptmängeln eidlich wäre renunciret worden, dennoch auch dagegen werde excipiret werden können, weil auch ein Schwur eine böse Sache ohnmöglich wird gut machen können. Uebrigens hält man dafür, daß die Exception der Furcht wegfalle, wenn die Verpachtung in einem öffentlichen Gerichte ist geschlossen worden.

§. 106.

Es sind aber die Renunciationen, welche man einem Pachtcontracte anzuhängen pfleget, gar vielerley. Einige betreffen die Befestigung des Pachtbriefes, sind aber wieder zweyerley. Denn einige gehen nur den Pachtbrief in seinen Formalien an, dergleichen die Clausula Salutaris ist: „daß „nämlich, woferne auch an denen Solennitäten „desselben ein Mangel irgendwo erscheinen sollte, „derselbe dennoch in allen seinen Punkten und Meynungen, als ein Contractus b. f. vollkommne Verbindlichkeit haben solle.„ Andere betreffen die

nur itzt erzählten und mehrere dem Contracte entgegenstehenden Dinge, welchen denn, und denen daraus entspringenden Ausflüchten, durch die Transaction entsaget wird. Noch andere hingegen betreffen die Gerechtsame und Rechtswohlthaten dieses oder jenen Theils, oder beyder. Und von diesen gebe ich diese Regel: „Allen denenjenigen Rechten, und Beneficiis Iuris, „die mir vor meine Person zustehen, oder zu meinem eigenen Besten mir zu statten kommen können, denen kann ich auch wissentlich und wohlbedächtig renunciren, auch so gar denen künftigen; nur daß dadurch nicht die allgemeinen Landesgesetze infringiret, oder gar auf ausdrückliche „landesherrliche Verbote und Prohibitiones Verzicht gethan werde: bey dem allen auch der Recursus ad Principem schlechterdings nicht verziehen werden kann.„ Hiernach aber beurtheile man, wie weit die dann und wann vorkommenden Declarationen und Renunciationen: „vor jedem „Richter zu stehen; daß es des Processus Ordinarii nicht bedürfen solle, sondern gleich executive „geklaget und verfahren werden möge; die Verzicht der ersten Instanz; der Leuteration; so gar „der Appellation; ja auch selbst obiger Contrariorum; und der Präscription;„ wichtig seyn werden, oder nicht.

§. 107.

Die Verzicht ist entweder allgemein, oder absonderlich; wovon die bekannte Rechtsregel ist: „daß eine allgemeine Verzicht nicht gelte,

„wenn

„wenn nicht eine besondere vorhergegangen.„ Daher lässet man auch selbiger, nachdem man nur etliche Specialrenunciationen vorher geschicket hat, namentlich entsagen, obwohl es so dann schon genug seyn würde: „und allen übrigen, wie sie Na„men haben, oder erdacht werden könnten und möch„ten.„ Dahingegen, woferne gar keine besondere Verzichtleistungen erwähnet wären, auch die feyerlichste Entsagung obiger Rechtsregel nichts helfen würde, als welche vielmehr alsdann in ihre wirkliche Kraft träte. Conf. v. Rohr Haushaltungsrecht L. I. c. 1. p. m. 21. Da auch die Verzicht eigentlich *nur personell* ist, und sich nicht allemal so gleich darthun läßt, daß selbige auch reell wäre; so ist nützlich, wenn es auch gleich nicht schlechterdings nöthig wäre, daß die verzichtleistende Person: „vor „sich, und ihre Erben und Erbnehmen„ renuncire. Weil auch die Renunciation an sich stricti juris ist; so wird man sich in derselben aller möglichen Deutlichkeit bestreben: denn ihre Deutung erstrecket sich niemals über den buchstäblichen Verstand der Worte. Carpz. P. I. Dec. 58. n. 13.

§. 108.

Endlich merke man auf den Unterschied derer Ausdrückungen: Ich verspreche, daß ich allen Ausflüchten und Rechtswohlthaten renunciren will; und: Ich renuncire hiermit. Man wird mich gleich verstehen, was ich hierdurch andeuten will, folglich den realen Unterschied gleich selbst finden. Schlüßlich erachte ich vor überaus nützlich, wenn

die

die zu dieses oder des andern Theiles Begünstigung und überhaupt geschehene Renunciationen von denen Parten auch von und gegen einander acceptiret werden, unter ausdrücklicher Meldung: „daß der Contract auf keine andere Weise, als „unter solcher Verzichtleistung, geschlossen wor„den.„ Zuletzt können die contrahirenden Theile den Contract auch wohl noch mit einem Eide bestärken, welcher sonderlich alsdenn wirksam seyn wird, wenn etwa ein Theil noch nicht völlig volljährig wäre, maßen selbiger dadurch des Beneficii Restitutionis verlustig wird; dieses aber kann meines Erachts dadurch nicht bewirket werden, daß widerrechtliche Dinge, z. E. eine ungerechte Renunciation derer rechtlichen Beneficiorum oder Exceptionum, bestärket würden.

Das fünfte Capitel.

Von der Pachtzeit, der After- und Wiederverpachtung, und Endigung des Pachts.

§. 109.

Vorläufig habe ich hier vom Antritt des Pachts, als dem Anfange der eigentlichen Pachtzeit, etwas zu gedenken. Unstreitig ist es, daß ein Pacht zu jeder Zeit des Jahres angetreten werden könne; die Frage aber ist: welche Jahreszeit hierzu in oeconomischer Betrachtung die bequem-

ste sey? Das Fundament zu ihrer Entscheidung muß dieses seyn: Diejenige Jahreszeit, in welcher die mehresten jährlichen Wirthschaftsverrichtungen gleichsam von neuem anfangen, und welche dem Landwirthe bald anfangs ein Stücke Geld in die Hände giebt, die ist zum Antritt eines Gütherpachtes die beste. Die Rationes dieses Decisi liegen gleich vor Augen. Denn was das erste Glied desselben betrifft; so ist ganz klar, daß, wenn der Antritt mitten unter einem wirthschaftlichen Hauptgeschäffte, z. E. mitten in der Ernte, oder der Saatzeit, oder des Drusches geschiehet, man sehr viel Mühe haben wird, und in der Erntearbeit, und dem Drusche, wird es wegen Ungleichheit der Jahrgänge gar nicht angehen, zu bestimmen: wie weit man eigentlich gekommen sey; und was von dem Pachter vor der Rückgabe wieder zu bearbeiten sey, oder ihm gut bleibe, daraus vielerley Verwirrung, folglich Verdruß zu besorgen ist. Das andere Glied der Beantwortung aber justificiret sich ebenfalls gleich von selbsten. Denn obgleich ein Pachter sich nicht ganz mit leeren Händen in ein Guth setzen soll; so wird es ihm, wenn er es auch nicht nöthig hätte, doch sehr angenehm seyn, und guten Muth zum Pachte machen, wenn er bald etwas einzunehmen bekommt, und dem Verpachter wird dieses ebenfalls sehr wohl gefallen, wenn er sein Guth wieder übernimmt.

§. 110.

§. 110.

Wir wollen doch nunmehr die Jahreszeiten nach einander oeconomisch durchgehen, ob wir etwan finden könnten, welche unter ihnen sich nach obigen Gründen am besten zum Antritt des Pachts schicken möchte. Gleich von forne anzufangen; so wird das Neue Jahr vielleicht unter allen am allerunbequemsten darzu seyn. Denn zu geschweigen, daß wir damals mitten im Winter und mitten im Drusche sind; so wechselt gleich damals das alte und neue Gesinde. Da ist nun gemeiniglich das meiste Gesinde neu, der Pachter ist auch ganz neu; das wird eine vortreffliche neue Wirthschaft werden. Um Lichtmesse sind wir mitten in der Brodtung, und mitten in der Fütterung, auch im Drusche noch nicht viel weiter, als vor vier Wochen; keine Einnahme ist bey den itztermeldeten Zeiten, wenigstens auf denen mehresten Güthern gar nicht; wer wird gerne hier antreten? Ostern, oder, wegen Wandelbarkeit des Fests bestimmter, Mariä Verkündigung, oder Georgii, wird schon weit geschickter hierzu seyn. Denn auf manchen Güthern gehen zu der Zeit schon hübsche Geld- und andere Zinsen ein; aber wir haben eben itzt die Sommersaat angefangen, und sind aufs emsigste mit derselben beschäfftiget, und im Stalle müssen wir dem Viehe immer noch Futter geben, und zuweilen noch vollauf, und in der Scheune werden wir auch wohl noch etwas auszuklappern haben. Es wird sich daher auch alsdenn noch nicht recht, den Pacht anzutreten, schicken wollen; dieses aber wäre

sehr

sehr gut, wenn der neue Pachter zu der Zeit schon persönlich auf dem Guthe, oder doch in der Nähe seyn könnte, um auf die Feldbestellung selbst mit Achtung geben, und die ganze Wirthschaft sich vorläufig bekannt machen zu können. Um Walpurgis wird die Stallfütterung wohl aufgehöret haben; daher es keinen Verdruß mehr wegen Futterstroh oder Ueberkehre setzen wird, wenn auch gleich in denen Scheunen noch etwas zu dreschen übrig wäre, weil des Pachters Gesinde in denen bis zum völligen Ausdrusch reservirten Scheunen nichts zu suchen hat. Wenigstens mit der Haupt-Sommersaat sollte man größtentheils fertig seyn, und das Bißgen Sömmerung wird wohl nachgeholet werden können; die Teiche müssen schon wieder besetzt seyn, wenn sie auch nicht den Winter über gestanden hätten; und endlich ist die Wollschur vor der Thüre, die auf vielen Güthern eine ganz beträchtliche baare Geldrevenüe, und zwar in einer unzertrennten Summe ist. Ich sollte meynen, diese Jahreszeit wäre unter allen übrigen vorzüglich bequem zum Antritt des Pachts. Würde jedoch die Wolle Pachtern nicht mit überlassen, sondern bliebe dieses Jahr Verpachtern, oder es wäre gar keine Schäferey auf dem Guthe; so würde Urbani hierzu um deswillen noch vorzuziehen seyn, weil man nunmehr mit der Hauptsaat gewiß, vielleicht aber auch schon mit der Sömmerung fertig seyn wird; dergestalt, daß Pachter hernach braachen, Kraut pflanzen, Heu machen, und dergleichen thun kann, wie es ihm nach denen Wirthschaftsregeln

und Guthsumständen beliebig ist. Gehen wir weiter ins Jahr hinein; so werden wir nicht leicht in irgend einer Frist desselben wieder so vielerley Vortheile beysammen finden. Viti und Johannis werden um deswillen sehr geliebt, weil zu der Zeit recht das Solstitium Oeconomicum ist, und mit dem Krautpflanzen die alten Wirthschaftsgeschäffte gleichsam zu Ende gehen, die neuen aber mit dem Braachen und Heumachen ihren Anfang nehmen; allein es wird das andre Requisitum, nämlich die Geldeinnahme, fehlen; und es ist bekannt, daß diese Jahreszeit eben darüber den Beynamen des dürren Viertel Jahres erhalten hat. Jacobi wird in Niedersachsen sonderlich geachtet, weil dieses vor den eigentlichen Erntetag gehalten wird; allein, zu geschweigen, daß die Ernte auch schon einige Tage vorher wirklich angegangen seyn kann; so tritt der Pachter, noch ehe er sich einmal hat einrichten können, sogleich in die volle Arbeit, und bey völlig ermangelnder Einnahme in die stärkste Ausgabe und Verlag. Wenn um Bartholomäi die Ernte schon völlig zu Ende gebracht wäre; so wollte ich diese Frist, ungeachtet es ihr an Geld gebricht, dennoch vor ausnehmeud geschickt zur Antretung des Pachts erkennen, weil hier das wahre öconomische Jahr wirklich von neuem angehet, doch nur in Absicht auf den alten und fortwirthschaftenden Wirth. Denn wenigstens seine alljährliche Feldfrüchte sind nunmehr völlig in seiner Gewalt, und er fänget nun an, die neuen auf Hoffnung auszuwerfen; der neue aber, wenn er nicht

etwan die Ernte selbst anticipando oder zum Voraus hat besorgen helfen, könnte Gelegenheit finden oder nehmen, wegen Richtigkeit der Scheune viel Querulirens zu machen. **Michaelis** hat der Bequemlichkeit halber mit Walpurgis die nächste Verwandtschaft. Mit der Wintersaat kann es in umgekehrter Richtung just eben so stehen, als damals mit der Sommersaat, und auch eben also mit der Scheune; vielleicht hat man auch itzo eine Wollschur, mehrentheils aber die Fischerey, die auch wohl gar sehr important ist, nebst Wein und Obst; so sind auch Mühlenpächte und Zinsen, nebst zinsbaren Stücken, meist itzo gefällig; und gegen dieses alles sind eben itzo die wenigsten wirthschaftlichen Ausgaben und Vorschüsse nöthig. **Martini** würde sich, doch ebenfalls umgekehrt, meist mit Ostern vergleichen. Wenn wir endlich an den Advent und an **Weynachten** gedenken; so kommen wir durch einen richtigen Zirkel wieder auf eben die Gedanken, und in die Umstände zurück, in welchen wir zu Anfang dieser Betrachtung beym Jahreswechsel waren.

§. III.

Die **Währungszeit** wird von denen Rechtsgelehrten, ich weiß nicht, aus was vor Rechnungsgründen, am wenigsten, aus was vor triftigen Ursachen, in eine **lange** und **kurze** Zeit unterschieden. Unter jener verstehen sie zehen oder zwölf; unter dieser sechs oder drey Jahre. Mit der Application dieser Distinction, zur Entscheidung ei-

niger Juristischen Fragen, will ich mich nicht aufhalten, weil mir alles dieses sehr unfruchtbar vorkömmt: denn die Pachtzeit kann, wenn nicht ein Landesgesetz hierunter etwas gewisses vorschreibt, beliebig bestimmet werden, ja sie kann auch unbestimmet seyn, welches man einen Pacht auf Wiederruf nennet; vom Erbpachte habe ich §. 13. zur Gnüge gesprochen.

§. 112.

So wird erster maßen in denen Kirchengesetzen geordnet, daß Kirchengüther nur auf gewisse Jahre verpachtet werden dürfen, worzu das canonische Recht drey Jahre bestimmet, dergestalt, daß der Pacht auf mehrere Jahre nicht geschlossen werden darf, wenn auch gleich dabey verglichen worden, daß der Contract alle drey Jahre erneuert werden solle, weil es scheinet, als ob dadurch das Verbot nur hintergangen werden sollte; obgleich die römischcatholische Geistlichkeit sich an dieses Gesetz nicht kehret. Brunnemann Ius Eccles. Protest. L. 2. c. 15. §. 9. ibique Stryck, in Not. In protestantischen Kirchen wird auch wohl eine neunjährige Verpachtung zugelassen; doch sind in Sachsen nur 6 Jahre erlaubt, wie ich solches, und was mehr dabey zu beobachten ist, im 52sten §pho bereits an- und ausgeführet habe.

§. 113.

Dahingegen durften ehemals die fiscalichen Güther auf nicht weniger, als 3 Jahre verpach-

tet

tet werden, damit die etwanige Unfruchtbarkeit eines Jahres mit dem Ueberfluß derer folgenden könnte compensiret werden, und der Fiscus selbigen nicht tragen durfte; auf mehrere Jahre aber konnten dergleichen Güther füglich verpachtet werden. Doch ward auch dieses Gesetz in denen mehresten Staaten nicht beobachtet. Wegen. d. Loc. Cond. c. 2. n. 65.

§. 114.

Die Privatgüther pflegten vor Alters gemeiniglich auf ein Lustrum verpachtet zu werden. So *nenneten bekannter* maßen die Römer eine Zeit *von* 5 Jahren, da allemal die Schatzung erhoben wurde, und die sie um deswillen vor den bequemsten Gehalt einer Pachtzeit achteten. Die Häuser in Städten aber wurden, wie auch noch heutiges Tages üblich ist, nach Gefallen auf vier Monate, ein Viertel- oder halbes Jahr, meist auf ein Jahr, selten drüber vermiethet.

§. 115.

Nach itzigen Gewohnheiten ist die Pachtzeit aller weltlichen, so wohl Cammer- als Privatgüther, schlechthin willkührlich; und da kommt es im Hauptwerke freylich auf derer Contrahenten Belieben an, ob sie auf 3, oder 4, oder 6, oder 9, oder 12 Jahre, mehr oder weniger, mit einander accordiren wollen; es sind dieses auch die gewöhnlichsten Pachtfristen, nach welchen ein Zeitpacht abgeschlossen wird. Allein über dem, daß Pachter oder Verpachter, oder beyde, ihre personelle

Ursachen haben können, warum sie diese oder jene Zahl wählen; so sind auch manche Güther an sich selbst so beschaffen, daß sich eine Anzahl Jahre besser, als eine andere, zu ihrer Verpachtung schicket, z. E. ein Guth, dessen Felder zum jährlichen Nutzen sind, und nach Gartenrecht beschicket werden, kann auf wenige oder viele, auch ungleiche Jahre verpachtet werden, es wird nichts verschlagen. Ein Guth aber, dessen Felder dreyartig sind, wird auch wenigstens eine dreyjährige Pachtfrist verlangen, gleichwie, wo vier Arten sind, auch aufs mindeste vier Pachtjahre nöthig sind. Ein gutbestelltes Guth kann auf sehr kurze Jahre verpachtet werden; ein ruinirtes erfordert eine längere Frist, wenn Pachter dasjenige, was er hinein stecken muß, auch wieder heraus bekommen, und das Guth selbst wieder anbringen soll; und dergleichen Umstände mehr.

§. 116.

Am allergewöhnlichsten ist, sonderlich in Sachsen, eine 6 jährige Pachtzeit, obwohl sonst auch eine andere Zahl gefällig oder nützlich seyn kann. Es müssen auch die Pachtjahre auf einander folgen, maßen es der Natur einer Pachtung gänzlich zuwider, und schlechterdings ungewöhnlich wäre, eine unterbrochene Reihe von Pachtjahren zu setzen. Das ist aber nicht schlechterdings nöthig, daß der Contract eben auf alle 6, oder sonst beliebte Jahre, durchgängig gewiß sey; sondern man pflegt auch wohl, z. E. auf 3 gewisse, und 3 unge-

wisse

wisse Jahre zu contrahiren. Solche Art, einen Pacht zu schließen, hat diese Wirkung, daß Pachter und Verpachter nur die erstern drey Jahre an ihren Contract gebunden sind, und einander alles fest erfüllen müssen, was sie in selbigem einander versprochen haben; wegen derer letztern 3 Jahre aber stehet es jedem Theile frey, den Contract entweder fortzusetzen, oder aufzuheben. Saget sich denn ein Theil, oder beyde, von dem Contracte los, so ist derselbe mit denen ersten 3 Jahren erloschen; bleiben sie aber beysammen, so haben sie nicht nöthig, erst wieder einen neuen Contract mit einander zu schliessen, sondern es verbleibet derselbe so dann nach allen seinen Punkten, auch auf die übrigen 3 Jahre, in seiner vollen Verbindlichkeit. Nur muß die Erklärung, was dieser oder jener thun will, noch vor Ablauf des dritten Jahres geschehen. Weil nun jedem Theile sehr viel daran gelegen seyn muß, daß er des andern Theils Gesinnung zu rechter Zeit erfähret; und aber diese am besten nach eines jeden persönlichen Angelegenheiten, oder denen Guthsumständen zu reguliren ist; so ist es auch am besten, daß die Zeit, wenn die Aufkündigung geschehen solle, im Contracte deutlich bestimmet wird. Schwiegen beyde Theile, so würde binnen Monatsfrist, nach Verlauf derer ersten drey Jahre, die Vollgültigkeit des Pachts auch auf die übrigen drey Jahre stillschweigend anerkannt, und hernach derselbe völlig ausgehalten werden müssen; denn es kann hierunter doch wenigstens keine geringere Bewandtniß haben,

als mit der stillschweigenden Relocation oder Wiederverpachtung, wovon wir bald reden wollen.

§. 117.

Man contrahire aber, auf was Weise, und auf so viele Jahre, als man wolle: so wird man doch wohl nicht vergessen, den Terminum so wohl a quo, als ad quem, oder die Jahreszeit und den Tag, wenn der Pacht angehen und wieder aufhören solle, feste zu stellen. Schlechterdings nothwendig aber ist es nicht, daß die Beendigungsfrist accurat wieder auf eben die Zeit, am wenigsten den Tag gesetzet werde, da der Antritt gewesen ist. Es können Tage, Wochen, Monate, Viertel- und halbe Jahre drunter oder drüber seyn, z. E. der Pacht geht an Walpurgis 1750, und höret auf Ostern, oder Johannis, oder Michaelis, 1756. Denn hier kommt es abermals auf den Vertrag der Parten an, welche am besten wissen werden, ob, und was für Ursachen sie haben, dergleichen Verlängerungen oder Verkürzungen zu statuiren.

§. 118.

Bey einem Pacht auf Wiederruf bleibt die Zeit ganz unbestimmt. Die Haupteigenschaften eines solchen Pachts beruhen nur darauf, daß man ein gewisses unsteigerliches Pachtgeld feste setze, und hiernächst regulire, wie lange die Aufkündigung dem Wiederabtritt vorhergehen solle, z. E. ein ganzes, halbes, oder Viertel-Jahr; und zu welcher Jahreszeit, z. E. Ostern, Johannis, oder Michaelis, und keiner andern, die Rückgabe geschehen

solle;

solle; oder ob auch dieses willkührlich sey, und in des Verleihers Belieben stehe. In denen Nebenumständen kömmt es vorzüglich darauf an, daß, weil ein solcher Pacht so gar leicht nicht pflegt widerrufen zu werden, und daher die Innhaber solcher verliehenen Güther, sonderlich wenn sie davon nicht zugleich Rechnung ablegen dürfen, immer weit freyere Hand haben, als irgend andere Pachter, ihnen durch den Contract, besonders durch fleißige Nachsicht, das ungebührliche Gebahren damit eingeschränkt, sonderlich die Verwüstung derselben *nicht* verstattet werden dürfe. Sie müssen *vielmehr* gehalten seyn, alle Reparaturen so wohl als mögliche Meliorationen, nach geschehener Anfrage, aus ihren eigenen Mitteln zu prästiren, dürfen auch wegen erlittener grosser oder kleiner Unglücksfälle keinen Remiß prätendiren: denn dieserhalb wird das Pachtquantum, wie bey solchen Pachtungen gemeiniglich ist, sehr leidlich und mäßig, auch der Schaden durch andere Jahre übermäßig compensiret seyn, oder doch künftig werden; wegen derer Besserungen und Unterhaltungen aber haben sie sich als gute Hauswirthe anzusehen, die mit fremden Güthern, die sie, auch in ihrer Verbesserung, gleichsam eigenthümlich nutzen, eben so gut, als mit ihren eigenen umgehen.

§. 119.

Unvermerkt werden uns hier die Eigenschaften eines guten Pachters wieder vorkommen, und wir darüber auf die Gedanken vom Neben- oder Mit-

pachte, und vom After- und Unterpachte zurück fallen; ich habe aber, weil hier alles, oder doch das meiste auf die Personen ankömmt, von erstern §. 38, von letztern aber §§. 39 und 40, zureichend gehandelt, dergestalt, daß ich hier nichts weiter thun darf, als diese Vorfälle nur wieder in Erinnerung zu bringen, denen Contrahenten zur eigenen Ueberlegung überlassende, ob sie Ursachen zu haben vermeynen, eines theils, diese an sich selbst sonst vergönnte Rechte, ausdrücklich oder stillschweigend zu erlauben, einzuschränken, oder gar zu untersagen; andern theils aber ausdrücklich oder stillschweigend sich vorzubehalten. Weil die Sache erheblich seyn, oder doch werden kann, wollte ich beyde Theile bitten, sie nicht zu übersehen, oder deren Regulirung zu vergessen.

§. 120.

Ordentlicher Weise gehet der Pacht auf derer Contrahenten Erben fort, dergestalt, daß so wohl Verpachters als Pachters Erben, so wohl in die Gerechtsame, als in die Verbindlichkeiten ihrer Erblasser treten, und auf beyden Seiten einander den Pacht fest und auszuhalten verpflichtet sind; und solches ist auch in sächsischen Rechten Const. El. 37. P. II. feste gestellet. Ob nun wohl Pachtern so gar viel nicht daran gelegen seyn wird, wie seines Verpachters Erben beschaffen seyn möchten: denn sie müssen ihm doch den Pacht nach allen Bedingungen richtig aushalten; so liegt hingegen Verpachtern desto mehr daran, wer und wie seines

Pachters

Pachters Erben geartet sind: denn ob sie ihm gleich eben so verbunden seyn, als derselbe selbst, so kommt es doch bey selbigen darneben, unter vielen andern tauglichen Beschaffenheiten, besonders auf die Geschicklichkeit und den Verstand zur Wirthschaft an, sonst ist alles verlohren, und es kann weder vor Verpachtern, noch vor Pachters Erben, ohnmöglich anders als unglücklich ablaufen, sonderlich wenn bey des Pachters Tode die Pachtjahre noch lange nicht um wären. Diese Ueberlegungen werden beyden Theilen, wenn auch gleich sonst dieser oder jener, oder alle beyde, ihre gerechte Ursachen hätten, die völlige Aushaltung der Pachtzeit zu wünschen, wichtig genug scheinen, die hierunter obwaltenden gemeinen Rechtsverfügungen, nach ihrem Gutbefinden, und auf jedesmalige Umstände einzurichten. Von ihrer willkührlichen, doch deutlichen Verabredung wird es also abhangen: **Ob nach Pachters Tode dessen Erben den mit ihm geschlossenen Pacht, nach allen enthaltenen Bedingungen und Punkten, schlechterdings bis zu Endigung der Pachtzeit aushalten sollen; oder: ob solchen Falls Verpachtern frey stehen solle, Pachters Erben den Pacht continuiren zu lassen, oder nicht; oder: ob Pachters Erben die Freyheit haben sollen, ob sie continuiren wollen, oder nicht; oder: ob sodann der Pacht erloschen, und geendiget seyn solle.** Auf die erste Art bleiben beyde Theile in ihrer Verbindlichkeit gegen einander, die hierdurch noch mehr bestärket wird, und

der Pacht bestehet bis zu seiner Endigung; auf die andere Art hat Verpachter die Wahl, Pachters Erben aber sind gezwungen, wenn derselbe es will, den Pacht auszuhalten; auf die dritte Art verhält sich die Sache umgekehrt, die Wahl ist bey Pachters Erben, das Muß aber bey Verpachtern; auf die vierte Art endlich werden beyde Theile in völlige Freyheit versetzet, aufs neue zu contrahiren, oder den Pacht zu renoviren, und fortzusetzen, oder nicht. Soll aber der Pacht sich mit Pachters Tode endigen; so ist doch solches nicht so zu verstehen, daß die Erben desselben sogleich abgehen müßten, so bald er die Augen zuthut; und es dürfte sich vielleicht auch nur selten treffen, daß auch der 30ste Tag nach seinem Tode gerade in einen so geschickten Zeitpunkt falle, in welchem ein Pacht, sonderlich der Landgüther, ohne Nachtheil der Erben, öfters auch des Verpachters selbst, so gleich verlassen werden könnte; es muß daher auch hierzu eine gewisse Frist bestimmet werden. Die geschickteste darzu ist sonder Zweifel der Ablauf desjenigen Pachtjahres, in welchem Pachter verstorben ist. Jedoch da hier das meiste auf derer Contrahenten Willkühr ankommt, so können sie sich auch noch genauer bereden, wie es soll gehalten werden, wenn Pachter zu dieser oder jener Jahreszeit verstürbe; und so können sie auch nach ihrem Gutbefinden die sodannige Endigung des Pachts auch wohl mit dem Ende desjenigen Quartals verbinden, in welchem der Tod des Pachters erfolget ist. Jedesmal aber muß auch zugleich verabschiedet werden,

wie es sodann mit Restitution der Caution, dem Abtrage restirender Pachtgelder, der Rückgabe des Guths, und andern Dingen gehalten werden solle, z. E. ob etwa denen Erben, auch nach der Retradition, die Wohnung, oder sonst einige Gebäude oder Behältnisse, zur Verwahrung ihrer Geräthschaft und Vorräthe, vor oder ohne Geld gelassen werden sollen, und dergleichen mehr. Werden diese Dinge vorher in Richtigkeit gesetzet; so giebt es hernach darüber keinen Verdruß.

§. 121.

Unter denen Erben aber werden hier nur die **Universalerben** verstanden: denn von diesen gilt es nur, daß sie die Contracte, folglich auch die Pachtverträge ihrer Vorfahren erfüllen müssen. Daher denn auch des Verpachters Erben Pachtern die Pachtzeit auszuhalten haben, und wenn es nicht, um alle etwanige Weitläuftigkeiten zu vermeiden, geschiehet, ist es nicht einmal nöthig, solches in dem Contracte auszudrücken, sonderlich da es gewöhnlich ist, alle Verträge, unter der Formul: **vor sich, ihre Erben, und Erbnehmen**, abzuschliessen; da hingegen ausgemachten Rechtens ist, daß ein Successor singularis an den von dem vorigen Besitzer errichteten Guthspacht nicht gebunden ist, wobey doch letzterer seinem Pachter zum Interesse gehalten bleibet.

§. 122.

Und solchemnach muß auch der Fiscus, wenn ihm eröffnete Güther anheim fallen, den von dem

letzten Besitzer etwa darüber geschlossenen Pacht aushalten. Bey Confiscationen der Güther will man einen Unterscheid machen, ob nur allein das verpachtete Guth, oder überhaupt das sämmtliche Vermögen des Besitzers eingezogen werde; und da soll nur im letzten Falle der Pacht gehalten werden müssen, weil hier eine Universalität vorhanden sey, erstern Falls aber nicht, weil es eine partiale Sache wäre; welches man jedoch wieder dahin limitiren will, woferne nicht die Einziehung eines solchen Verbrechens halber geschähe, welches den Verbrecher sogleich von selbst alles Eigenthums und Verwaltung der Güther verlustig mache. Wegen. tr. cit. XII. 101. Ich halte, der Fiscus werde sich um diese Subtilitäten nicht groß bekümmern; so viel aber glaube ich wohl, daß, wenn die Einziehung nur auf eine gewisse Zeit geschähe, alles in statu quo gelassen werden würde. Ein Fideicommissarius wird den von dem Fideicommittenre getroffenen Pacht schlechterdings erfüllen müssen; denjenigen aber, welchen der Fiduciarius errichtet hat, ist er auszuhalten nicht pflichtig.

§. 123.

Am wenigsten werden diejenigen Nachfolger im Guthe, welche aus einem Iure singulari succediren, sich an des vorigen Besitzers Verpachtungen kehren. Ein Legatarius ist an den vorgefundenen Pacht nicht gebunden, und Pachter muß sich seines Schadens an dem eingesetzten Erben erhohlen. Der Usufructuarius wird es eben so machen; und

wenn

wenn ich ihm selbst den Nießbrauch abpachte, so wird mein Pacht von dem Proprietario des Guths, auf welches er gestellet ist, vielleicht caßiret, wenn dessen völliger Gebrauch, nach meines Verpachters Tode, wieder an ihn zurück fället, woferne er nicht den Pacht genehmiget hat, oder sonst der Nießbrauch nicht etwa auf eine gewisse Anzahl Jahre gerichtet ist, wie ich schon im 61. §pho erinnert habe. Bey einem Donatario fällt Zweifel vor, und endlich wird distinguirt, ob ihm alle Güther überhaupt geschenkt worden, oder nur einige, und etwa das verpachtete? Erstern Falls kann er sich der Austreibung füglich bedienen; letztern Falls aber muß er seines Donatoris Contract aushalten. Wenn ein Ehemann ein mir verpachtetes Guth nachher zur Mitgift bekommt, ist er auch nicht schuldig, mich länger zu leiden; und eine Ehefrau kann mich aus ihrem, mir von ihrem Manne verpachteten Fundo dotali abtreiben, woferne sie nicht, und zwar ausdrücklich und rechtsbeständig, darein consentiret hat, weil sie an selbigem nur das Dominium naturale gehabt, in dem civili aber erst dem Manne succediret ist. Und dieses gilt, wenn sie auch gleich ihres Mannes Erbinn würde: denn solchen Falls sie mir nur zum Interesse verbunden wird; da hingegen in ihren mir von ihrem Manne vermietheten Paraphernalien sie mir den Pacht aushalten muß, weil der Contract von dem Manne Administrationsweise und gleichsam in ihrem Namen geschlossen worden, obschon selbiger solche Güther nach Sachsenrecht auch selbst usufruiret:

ret: eben so wohl als ihr Mann, und männiglich, mit den mit ihr über ihre Bona Receptitia rechtsbündig geschlossenen Contract wird halten müssen, wenn er selbige nach ihrem Tode von ihr erbt. Wenn auch in Lehngüthern der Lehnsherr den bey einem eröffneten und auf ihn verfällten Lehne vorgefundenen Pacht um deswillen wird aushalten müssen, weil der Anfall gleichsam eine Erbschaft ist, auch dessen Consens in die Verpachtung ordentlicher Weise nicht nöthig war; so werden hingegen die Mitbelehnten, welche Iure proprio succediren, den Pachter sogleich abtreiben können, wenn das Lehn auf sie verfället wird, woferne sie nicht in die Verpachtung, und ausdrücklich in diesen Pacht, feyerlich consentiret haben.

§. 124.

Kauf geht vor Miethe. So uralt dieser Grundsatz ist, so richtig ist er auch noch heutiges Tages. Ich habe nicht Ursache, dererjenigen Streitigkeiten zu erwähnen, welche diese Regel umzustoßen, und die **Miethe vor den Kauf** zu sichern, unter denen Rechtslehrern vielfältig geführet worden sind: denn das meiste läuft auf Subtilitäten, denen ich entsaget habe, und zuletzt auf eine bloße Logomachie hinaus, dergestalt, daß alle widrige Meynungen gar leicht verglichen werden können, wenn nur die Wortkrämerey bey Seite gesetzet wird, und man nur nicht vorsetzlicher Weise sich nicht verstehen will. Das Hauptwerk kommt hierauf an.

§. 125.

§. 125.

Ordentlicher Weise hebt der Verkauf eines Guthes den Pacht desselben schlechterdings auf, ob auch gleich dermaliger Verpachter, itziger Verkäufer, dem Pachter einen Eid geschworen hätte, den Pacht unverbrüchlich zu halten, oder auch Käufer gewust hat, daß das zu erkaufende Guth verpachtet, und die Pachtzeit noch nicht zu Ende sey; ja, wenn auch Verpachter Pachtern schlechterdings versprochen hätte, währender Pachtzeit das Guth nicht zu verkaufen; und so gar demselben, der Sicherheit des Pachts wegen, eine Hypothek auf dem Guthe constituiret hätte. Denn die Wissenschaft des Käufers um die Verpachtung involviret dessen Genehmigung zur Erfüllung noch nicht; des Verpachters Versprechungen verbinden ihn nur zum Interesse; und die constituirte Hypothek giebt dem Pachter nur das Innebehaltungsrecht, bis er seines Interesse halber von Verpachtern vergnüget worden, der Pacht selber ist dennoch caßiret. Nur ein Pactum adiectum de non alienando würde selbigen salviren, wenn nämlich „Verpachter Pachtern eine „ausdrückliche Hypothek, und nach Sachsenrecht, „mit obrigkeitlichem Consens und Confirmation, „dergestalt auf dem verpachteten Guthe constitui„rete, daß selbiges währender Pachtzeit nicht ver„äußert werden, und die dagegen unternommene „Veräußerung null und nichtig seyn solle„; denn hierdurch würde die Veräußerung selbst fehlerhaft, und der Pachter bliebe in seinem Pachte. Berger Oec. Iur. L. 3. tit. 5. p. m. 695. Und

es

es braucht hierzu auch nicht einmal einer special Hypothek, sondern es ist auch eine generale schon genug. Wegen. l. c. n. 88.

§. 126.

Gemeiniglich wird dieser Punkt in denen Pachtverträgen dahin reguliret, daß, im Fall das Guth währender Pachtzeit verkauft würde, Verpachter entweder Käufern dahin disponiren wolle, den Pacht völlig und in allen seinen Verbindungen auszuhalten; oder es wird Pachtern ein gewisses Abtrittsgeld versichert. Dessen Quantum bestimmen nach der Willkühr die Umstände, und aus selbigen ist auch zu bestimmen, was und wie viel gegeben werden solle, wenn der Abstand im ersten Jahre, oder vor der halben Pachtzeit, oder aber nach derselben, oder gar im letzten Pachtjahre, doch vor Endigung desselben, erfolgen müßte. Gleichergestalt ist auch die Jahreszeit und das Quartal zu bestimmen, in welchem und keinem andern, solchen Falls, der Pacht verlassen werden solle, u. d. m.

§. 127.

Ausnahmen von obiger Regel aber sind: 1) wenn ein Guth von dem Fisco verkaufet wird; denn da ist in favorem desselben, und daß er seinem Pachter nicht das Interesse prästiren dürfe, in Rechten verordnet, daß der Käufer, die Verpachtung desselben auszuhalten, schuldig sey, maßen allemal fingiret wird, als ob ein Pact vorausgesetzet wäre, daß Pachter nicht abgetrieben werden solle. Und gleiches hat auch in Bonis Ecclesiasticis

cis oder Kirchengüthern statt, aus gleichmäßigen Ursachen. 2) In einer Successione necessaria leidet diese Regel ebenfalls ihren Abfall: denn wenn etwan ein Gläubiger in ein Guth eingesetzet wird; so kann er dessen Verpachtung nicht aufheben, auch wenn sie wirklich niedriger wäre, als die wahren Guthsrevenüen sich betragen, woferne sie nur mit guter Treue und Glauben, und nicht etwan betrüglicher Weise abgeschlossen worden ist, oder sonsten keine Verletzung über die Hälfte vorleuchtet. Weil aber der immittirte Gläubiger nur aus dem Pfandrechte die Posseß erhalten hat; so siehet man wohl, daß *in einer* Venditione necessaria, als in einer Subhastation, wo das völlige Eigenthum des Guths mit veräußert wird, sich die Sache anders verhalten werde, obschon die Rechtslehrer insgemein beyde Fälle mit einander vermengen. S. **Wegen** l. c. no. 102. Uebrigens will dieser Fall auch dahin erstrecket werden, wenn ein Wiederkäufer eines Guths dasselbe verpachtete, und vor Endigung der Pachtjahre selbiges wieder verkaufen müßte, daß nämlich der Rückkäufer selbige auszuhalten verbunden sey, Id. ib. n. 103. welches ich aber nicht finden kann. Denn entweder das Guth ist binnen einer gewissen Zeit allemal wiederlöslich gewesen; so hat Wiederkäufer keinen andern als bedingten Pacht schliessen können: oder es hat nur zu einer gewissen Zeit, weder eher noch später, eingelöset werden können; so hätte sich Verpachter genau darnach richten sollen. 3) Wird auch die Regel unterbrochen, wenn Pachter von Ver-

pachtern ist spoliiret, und von selbigem das Guth unterdessen wäre verkaufet worden. Denn da hat Pachter, ehe ihm das Spolium gerichtlicher Weise gut gethan worden, des Käufers wegen, aus dem Guthe zu weichen nicht nöthig. Berger l. c.

§. 128.

Wie aber ein Pachter, nach Gestalt der Sachen, einem Käufer, oder andern im 123 §pho gedachten Successoribus singularibus seines Verpachters zu weichen schuldig ist; so hat er dagegen auch keine Pflicht auf sich, bey solchen, und dergleichen Veränderungen, seiner Seits den Pacht auszuhalten, sondern kann denselben so gleich niederlegen, wenn er es vor gut befindet; es wäre denn, daß durch denjenigen, welcher dergleichen Besitzveränderung veranlasset, auch zugleich alle, die Verpachtung betreffende Gerechtsame auf den neuen Besitzer mit übertragen worden wären; da er denn freylich seinen Pacht wird erfüllen müssen, anbey aber auch mit völligem Recht prätendiren kann, daß selbigem auf der andern Seite ebenfalls, nach allen dessen Bedingungen, Clauseln und Punkten, auf das genaueste nachgelebet werde, da ihm denn die Veränderung des Besitzers nichts verschlagen kann.

§. 129.

Außerdem aber giebt es auch noch andere Ursachen, aus welchen ein Pacht, so wohl von Seiten des Verpachters, als auch des Pachters, vor der Zeit aufgehoben, und zernichtet werden kann, welche ich hier nach einander, in solcher Kürze, als

die

die Deutlichkeit nur immer verstattet, vor Augen stellen will.

§. 130.

So treibt Verpachter Pachtern aus dem verpachteten Guthe, wenn er dasselbige selber braucht. Man hat hier die Gleichheit der Gründe, obwohl sehr ungleich, von der Parität eines Gütherpachts mit einer Hausmiethe hergenommen. In dieser ist statuiret, daß, wenn ich mein vermiethetes Haus zu eigenem Behuf selber nöthig habe, der Miethmann ausziehen muß. Der Grund davon liegt im l. 3. C. d. loc. cond. und wird arg. l. 54. §. 1. ff. loc. cond. auch auf andere selbst bedürfende Güther erstrecket. Doch wird darzu erfordert, 1) daß diese Nothwendigkeit wahr sey. Daher sie erwiesen werden muß, und allenfalls der Richter selbst darinnen zu arbitriren hat, zumal hier nicht einmal der Eid des Vermiethers gnugsam probiret. Denn wenn der Eigenthümer das Haus hernach nicht selbst bewohnete, oder wohl gar anderweit vermiethete, würde er in das Laster des Stellionatus verfallen, und dem ersten Miethmanne vor das Interesse haften müssen, ja dieser könnte so gar Restitutionem in integrum, oder die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand verlangen. 2) Muß diese Nothwendigkeit sich erst nach geschlossener Miethe geäußert haben; denn was man vorher gewust hat, oder doch hat vorhersehen können, darüber braucht man keiner neuen rechtlichen Hülfe. 3) Der Vermiether muß an dieser Bedürfniß nicht selbst Schuld seyn; und endlich 4)

muß derjenige, der den Miethmann austreiben will, alleine Herr des Hauses seyn: denn wenn selbiges mehrerern in Gemeinschaft gehöret, kann ein Mitverpachter vor sich alleine sich dieses Rechts nicht gebrauchen.

§. 131.

Nun sehe ich zwar wirklich nicht ein, wie man von einer nothdürftigen Bewohnung seines eigenen Hauses auf die Nothwendigkeit eigener Bewirthschaftung seines verpachteten Guthes schliessen mag; und es hat auch der Schöppenstuhl zu Leipzig im Monate October 1694 wirklich dahin respondiret, daß obiger Lex auf die Praedia Rustica nicht zu ziehen sey. Allein, es haben nicht allein vorher die Facultisten daselbst im Monate Julius 1598 gerade auf das Gegentheil erkannt; sondern es ist auch nachhero diese letztere Meynung fast durchgängig angenommen worden, daß ich nicht zweifle, es werde auch noch heutiges Tages darauf gesprochen werden. Da nun auch eine dem Miethmanne an dem Hause constituirte Hypothek selbigen wider die Austreibung nicht schützen soll; ja auch noch streitig ist, ob eine von dem Vermiether angenommene mehrjährige Pränumeration des Miethgeldes die Gewißheit gebe, daß er sich hierdurch dieses ihm sonst zustehenden Rechts begeben habe; und aber dieses alles auch auf einen Gütherpacht dürfte appliciret werden: so ist das einzige Mittel, allen Streitigkeiten vorzukommen, wenn diesem Befugniß ordentlich renunciret wird. Es darf aber diese Renunciation nicht etwa nur

general seyn, daß Verpachter Pachtern vor Endigung der Pachtzeit nicht abtreiben wolle; sondern sie muß insonderheit auf gedachten L. 3. C. de loc. cond. und die eigene Bedürfniß gerichtet seyn, sonsten hilft es wieder nichts.

§. 132.

Hiernächst muß auch der Miethmann weichen, wenn das vermiethete Haus, nachher, und ohne des Vermiethers Verschulden, unumgänglich zu repariren ist, und solches, ohne daß der Miethmann ausziehe, nicht geschehen kann. Da muß sich denn der Miethmann den derweiligen Auszug schlechterdings gefallen lassen, kann auch durch obrigkeitlichen Zwang darzu angehalten werden, giebt aber unterdessen keinen Miethzins, und beziehet das Haus wieder nach vollbrachter Reparatur. Es kann dieser Fall auch bey Landgüthern, so wohl an denen Wohn- als übrigen Wirthschaftsgebäuden, ja selbst an Grundstücken, z. E. Teichen und Wiesen vorkommen; daher wohl gethan ist, solcher wegen im Voraus deutliche und richtige Verabredung zu nehmen.

§. 133.

So kann auch ein Pacht vor der Zeit aufgehoben werden, wenn Pachter in Abführung derer Pachtgelder saumselig ist; und endlich auch, wenn er übel wirthschaftet, und das Guth verwüstet. Von beyden Vorfällen ist vielerley zu sagen. Weil jedoch ersterer zur Sicherung derer Pachtgelder, letzterer aber zur Sicherheit des

Pachts überhaupt gehöret; so will ich im folgenden Capitel wieder davon gedenken, wenn ich auf diese Dinge insbesondere kommen werde. Nur von der Art und Weise der Austreibung habe ich noch ein paar Worte zu sagen. Es ist ganz natürlich, daß selbige, wenn gerechte Ursachen darzu vorhanden sind, nicht anders, als auf gehörige Art und Weise, geschehen könne. Zwar, wenn der Pachter gutwillig weichen will; so kann der Verpachter ihn wohl ohne Weitläuftigkeit eigenmächtig austreiben: allein, wenn Pachter entweder schlechthin sich widersetzte, oder aus dieser oder jener Ursache das Innebehaltungsrecht vorschützen wollte; so wird die Obrigkeit darzu müssen angerufen werden, die doch hierunter schleunig zu verfahren hat. Hat auch gleich Verpachter eigene Jurisdiction, Pachter aber hat sich derselben nicht unterworfen, so gehöret die Sache vor den gemeinschaftlichen Richter; und hat auch endlich Pachter sich derselben untergeben, so muß solches alles dennoch gerichtlich, ordentlich, und ja nicht tumultuarisch tractiret werden. Ein, ohne vorhergegangene Erkenntniß und richterliche Sentenz, durch Privatgewalt ausgestossener Pachter würde nicht allein eine Spolienklage anstellen können, und restituiret werden müssen, sondern er würde auch zur Würderung seiner dabey erlittenen Schäden zu dem Iuramento Zenoniano zu lassen seyn, als welches auch in Sachsen hergebracht ist. Ord. Proc. Sax. Rec. ad Tit. 31. §. 2.

§. 134.

§. 134.

Auf der andern Seite kann auch Pachter den Pacht vor der Zeit verlassen, wenn er gerechte Ursache darzu hat, wohin gerechnet wird: 1) wenn das gemiethete Haus den Einfall drohet, und der Eigenthümer es nicht repariren will; oder auch sonst nur die Thüren, Fenster, Dächer, Feuerstäte und Eßen nicht in tüchtigen Stand gebracht werden; oder auch nur das Licht von denen Nachbarn verbauet wird; 2) stete und untrügliche Geister-beunruhigungen; 3) streifende Diebes-Mörder- und Straßenräuber-Rotten; 4) feindlicher Einbruch grausamer Kriegsvölker; 5) die Pest; 6) die Verwüstung derer gepachteten Güther; und endlich 7) wenn Verpachter seiner Seits den Contract nicht erfüllet; oder 8) Pachter an der Nutzung der gepachteten Sache verhindert wird; und andere trifftige Ursachen mehrere, als 9) Causa Damni infecti, 10) Feuersgefahr, und dergl. Und es ist auch schon genug, wenn nur die Furcht gerecht ist, wenn auch gleich keine wirkliche Gefahr vorhanden wäre.

§. 135.

Es ist aber auch hierbey in Acht zu nehmen: 1) daß, was die ersten Beschwerden betrifft, Pachter zur Zeit des geschlossenen Pachts solche Umstände nicht gewußt habe, oder doch daß sich selbige nachher merklich verschlimmert haben; denn sonsten

sten scheinet er die Gefahr freywillig übernommen zu haben; 2) daß sonderlich bey denen letztern Punkten die Schuld von Verpachtern, oder aus der Sache selbst, oder doch von einer dritten Person, nur nicht von Pachtern selbst, herrühren müsse. Denn eben hier äussert sich der Unterschied derer Gerechtsame zwischen einem Verpachter und Pachter. Ersterer kann letztern, wie wir nur gesehen haben, zuweilen auch ohne alle dessen Verschulden, aus dem Pachte treiben; letzterer aber hat nicht die Freyheit, den Pacht ohne Ursache zu verlassen. So würde er z. E. die Hausmiethe vor der Zeit nicht auffsagen dürfen, wenn sich etwan seine Familie, oder sein Stand, oder seine Nahrung mehrete, und ihm das Haus zu enge würde; und wenn er an der Verwüstung der Güther selbst Schuld wäre, hätte er so gar Verpachtern den Schaden zu ersetzen. Und 3) muß Pachter, wenn er um solcher Ursachen willen von dem Pachte abgehen will, solches nicht allein Verpachtern gehörig ankündigen, sondern er muß sich auch sogleich alles Wirthschaftsgebrauchs der verpachteten Güther enthalten. Denn unterläßt er dieses nicht, so begiebt er sich dadurch seines Rechts, und setzet den Pacht stillschweigend fort; es wäre denn, daß er ein Recht hätte, sich der Retention an demselben zu bedienen, so wird er jedoch wohl thun, wenn er Verpachtern seine Intention kund machet. Ziehet er aber, ohne es Verpachtern anzusagen, davon; so scheinet er den Pacht böslich verlassen zu haben, und wird Verpachtern zu allem demjenigen, worzu ihn die

Natur

Natur des Contracts verbindet, pflichtig bleiben, woferne er anders Verpachters Aufenthalt gewußt, oder ihn hat erlangen mögen, oder der Vorfall nicht so notorisch ist, daß es keiner besondern Anzeige bedurft hat.

§. 136.

Das ordentlichste Ende eines Zeitpachts ist sonder Zweifel der **Verlauf der Pachtzeit.** Es ist diese Beendigung der Natur solchen Contracts so gemäß, daß ich mich sehr wundern müssen, wenn ich in manchen Pachtbriefen die überflüssige Clausel oder Redensart angetroffen habe: „Und soll nach „Verlauf solcher Jahre der Pacht vor völlig erloschen geachtet, und Kraft dieses, ohne alle vorhergegangene Loskündigung, cassiret seyn„; denn es ist ja derselbe alsdenn schon an und vor sich erloschen. Daher ich auch die von einigen Rechtslehrern aufgeworfene Frage: Ob ein Pacht der Präscription oder Verjährung fähig sey? als durch das Wort: Pacht, selbst verneinend entschieden, mithin gänzlich unnütze, willig und völlig übergehe.

§. 137.

Soll aber der Pacht fortgestellet werden; so muß eine Relocatio und **Wiederverpachtung** vorgehen, welche jedoch so wohl ausdrücklich, als stillschweigend, geschehen kann, in welcher letztern alle, der erstern Pachtung beygesetzte Pacta und Conditiones gleichfalls stillschweigend wiederholt zu seyn scheinen.

§. 138.

Stillschweigend wird ein Pacht fortgesetzet, wenn, nach Ablauf der gesetzten Pachtzeit, Pachter in dem Guthe bleibet, und der Verpachter solches geschehen lässet. Denn obgleich einige Rechtslehrer dafür halten wollen, als ob eine stillschweigende Relocatio gar nicht statt habe, wenn in Schriften auf eine gewisse Zeit contrahiret worden sey; so stimmet dennoch die Praxis ihnen nicht bey. Wobey jedoch zu betrachten ist, 1) daß Pachter auch die Wirthschaft vor wie nach fortstelle: denn sonsten es wohl seyn könnte, daß er nur anderer Absichten wegen in dem Guthe bliebe, worüber er sich doch gegen den Verpachter bey Zeiten zu erklären hätte; und 2) daß vorher von keinem Theile einige Aufkündigung oder Lossagung nicht geschehen sey, sonsten der Pacht vor stillschweigend renovirt oder erneuert nicht zu achten ist.

§. 139.

Auf wie lange ein Mieth- oder Pacht-Contract stillschweigend vor renovirt zu halten: davon haben die Doctores bald so, bald anders geurtheilet. In Sachsen disponiret die Dec. Reg. El. Noviss. 21. de ao. 1746. hiervon folgender gestalt: „Daß, wenn der Miethmann „oder Pachter in der Miethe oder in dem Pachte „bleibet, und Verpachter innerhalb Monatsfrist „nicht contradiciret, bey einer Hausmiethe und „dergleichen, es sey in Städten oder auf dem Lan„de, ingleichen bey Güthern und Grundstücken,

„so

„so alle Jahre gleichförmige Nutzung und Ein„trag abwerfen, ohne Unterschied der Fälle davor „gehalten werden solle, als ob der Contract, in „allen Punkten und Clausuln, noch auf ein Jahr „von neuem sey geschlossen worden. Bey Grund„stücken aber, wobey Ackerbau und Hauswirth„schaft befindlich, soll der Pacht nach Gelegenheit „derer bey dem verpachteten Grundstücke vorhan„denen Feldbauarten, also zu dreyartigem Feld„bau auf drey Jahre, und zu vierartigem auf „vier Jahre vor verlängert gehalten werden. Es „wäre denn in allen solchen Fällen, daß ein an„deres vorhero bedungen worden, und die Miethe „oder der Pacht auf eine kürzere Zeit gerichtet ge„wesen, als welchen Falls solche auch auf länger „nicht, als auf die zuvor beniemte Zeit, tacite „vor renovirt zu achten.„

§. 140.

Ausdrücklich kann die Relocatio nach völligem Belieben geschehen: denn es dependiret lediglich von derer Theile Willkühr, ob sie den vorigen Pacht, nach allem seinen Inhalt, Clauseln und Meynungen, auf beliebige Zeit prolongiren, oder ob sie denselben in diesem oder jenem Punkte abändern, dazu oder davon thun, oder gar einen ganz neuen Contract mit einander schliessen wollen.

§. 141.

Hier ist nur noch wegen des Juris Protimiseos etwas beyzubringen. Denn wir müssen doch auch wissen,

wissen, ob dasselbe bey Verpachtungen statt habe? wem es solchen Falls etwan zustehe? und unter was vor Bedingungen, und auf was vor Weise solches auszuüben sey?

§. 142.

Bey Staatsgüthern und Revenüen waltete wenigstens sonsten das Besondere ob, daß, wenn die Pachter derselben während ihrer Pachtzeit einen ausserordentlichen Gewinn von denenselben gehabt hatten, oder sonst die Sache unter ihnen in einen solchen Zustand war versetzet worden, daß sie künftig nicht wieder um eben das Pachtgeld ausgethan werden konnten, die Pachter gehalten waren, den abgelaufenen Pacht, unter eben denen Bedingungen, noch auf eben eine solche Zeit fortzusetzen; dagegen aber verstatteten ihnen auch die Gesetze das Näherrecht bey der Wiederverpachtung; und man glaubt, daß selbiges auch ihren Erben zu statten komme. Rudinger Diss. d. Mod. Dissolv. loc. cond. §. 16. Weil nun diese Gesetze nirgends ausdrücklich aufgehoben worden sind; so hält man dafür, daß selbige noch itzo gültig seyn: daher es geschiehet, daß die Pachter derer Cammergüther gemeiniglich diesem ihrem Vorrechte renunciren müssen. Nach gemeiner Meynung haben sich auch die Pachter derer Commungüther solchen Näherrechts zu erfreuen; da hingegen bey Kirchengüthern sich die Sache ganz umgekehrt verhält, maßen von ihnen verfüget ist, daß selbige, wo möglich, nicht wieder an die vorigen Pachter ver-

lassen

lassen werden sollen, wie ich die Verordnungen davon in §§. 52. und 112. angezeiget habe. Gleicher gestalt ist auch dieses Näherrecht bey Verpachtung derer Zehenden der Privatpersonen nicht gültig. Berger Oec. Iur. L. 3. tit. 5. p. m. 691.

§. 143.

Bey Privatgüthern stehet denen gewesenen Pachtern bey der Wiederverpachtung kein Näherrecht zu; es wäre ihnen denn in dem Contracte ausdrücklich bedungen worden: denn so entstehet daraus ein Ius Protimiseos conventionale. So findet auch hier kein Ius Protimiseos gentilitium statt, maßen das Geblüte und die Verwandtschaft kein Vorzugsrecht giebt; auch Eheleute oder Eltern und Kinder uuter einander werden sich dessen nicht zu erfreuen haben. Wohl aber haben ein solches Vorzugsrecht der Gerichtsherr, in Ansehung der Dienste seiner Unterthanen; die Kirche in denen Diensten derer Pfarrdotalen, auch anderer Eingepfarrten, so viel die Bestellung der Kirchen- und Pfarrgüther anbetrifft; die Geistlichen, auch Chor- und Schulherren, in gemietheten Häusern; und endlich der Condominus oder Miteigenthumsherr an einem Guthe, und zwar dergestalt, daß er nicht allein den Vorpacht vor allen andern hat, wenn das Guth erst soll verpachtet werden, sondern ihm auch der vorige Pachter weichen muß, wenn ihm auch gleich der Näherpacht im Contracte ausdrücklich wäre versprochen worden. Wegen der Verpachtung des Nießbrauchs sind die Doctores

res

res uneinig, ob sie dem Eigenthümer den Vorzug zugestehen sollen, oder nicht? falls der Usufructuarius selbigen verpachten wollte. Es scheinet zwar auch, als ob nach strengem Rechte ihm solcher nicht zustehe; der Billigkeit nach aber wird er allemal einem Fremden vorzuziehen seyn.

§. 144.

So viel wird sich übrigens wohl von selbst verstehen, daß, wenn auch einem Pachter das Näherrecht ausdrücklich zugesaget worden wäre, derselbe dennoch kein Recht daraus erzwingen könne, den Guthsherrn zu nöthigen, sein Guth schlechterdings, und zwar an ihn, wieder zu verpachten. Denn wenn Verpachter sein Guth administriren lassen, und gar nicht wieder verpachten wollte; so ist nichts natürlicher, als daß auch Pachters Näherrecht müsse erloschen seyn, und mit der Pachtzeit selbst sich endige.

§. 145.

Zum Beschluß dieser Materie ist noch die Entscheidung der Frage übrig: **Wenn ein Pacht über ein und eben dasselbe Guth, zu verschiedener Zeit, mit zweyen Pachtern richtig abgeschlossen, des erstern Contract auch wohl confirmiret ist, dem letztern aber das Guth bereits in Wirthschafft übergeben worden; welcher muß weichen?** Obschon die Confirmation kein mehreres Recht giebt, als man so schon hat; ob auch gleich eine bloße Possessio Naturalis, oder der natürliche Besitz schon

so

so viel Effect hat, daß ich eben nicht sogleich, wenigstens nicht vi privata, oder eigenmächtiger Weise depossediret, und ausgetrieben werden kann; so halte ich doch dafür, der erste Pachter werde dem andern vorgehen, wenn auch sein Contract nicht einmal confirmiret wäre; und letzterer wird durch obrigkeitliche Hülfe, oder andere Rechtsmittel, zum Weichen gezwungen werden können; glaube auch, daß ich desfalls die mehresten Rechtslehrer auf meiner Seite haben werde. Weil sich aber hier abscheuliche Weiterungen hervorthun werden, auf alle Fälle auch jedem Pachter der Regreß an den Verpachter unbenommen bleibet; so wird ein gütliches Abkommen hierbey das beste seyn, das allerbeste aber, wenn dergleichen gar unterbleibet.

§. 146.

Endlich ist wohl nichts natürlicher, als daß ein Geschäffte auf eben die Art, als es angefangen worden, auch wieder seine Endschaft erlangen könne; folglich darf ich nicht einmal erwähnen, daß so wohl ein erst abgeschlossener, als auch ein schon angetretener, und auch so gar ein continuirter Pacht, mit beyderseitiger Einwilligung, auch wieder aufgehoben und gänzlich zernichtet werden könne. Gleicher gestalt ist es überflüßig zu gedenken, daß der gänzliche Untergang der gepachteten Sache auch die Endigung des Pachts von sich selbst nach sich ziehe; denn wer wird begehren, hieran zu zweifeln?

§. 147.

Unregelmäßiger Weise aber kann eine Miethe, Pacht, oder Dingung, auch wohl durch den Tod eines contrahirenden Theiles beendiget werden. Selbst bey Landgüthern eräugnet sich dieses, wenn ein Ehemann den Fundum Dotalem seiner Frauen verpachtet hat, und darüber stirbt; desgleichen, wenn ein Usufructuarius seinen Nießbrauch an einem Guthe verpachtet hat; als welches alles mit dem Leben aufhört, wenn sonst keine Gegenanstalten getroffen sind. Natürlicher Weise aber muß sich die Miethe und Dingung mit dem Absterben endigen, in locatione operis, wenn der Künstler, und in locatione conductione derer Dienste, wie mir nur zufällig einfällt, wenn der Herr oder der Knecht verstirbt.

Das sechste Capitel.

Von dem Pachtgelde, dessen Terminen, der Caution, und übrigen Sicherungen des Pachts.

§. 148.

Das Pachtgeld wird von vielen Rechtsgelehrten vor ein solches wesentliches Stücke, wenigstens eines regulairen Pachts gehalten, daß sie glauben, woferne das Pachtquantum nicht in baarem Gelde bestehe, und auf ein gewisses versprochen worden, gar kein Pacht, sondern etwa ein anderer, vielleicht

leicht

leicht unbenannter Contract, geschlossen worden sey. Allein, es können neben dem baaren Gelde, in jedem Pacht- Mieth- oder Dingecontracte, doch auch Sachen, z. E. einige Früchte, oder auch gewisse Praestanda des Pachters, z. E. gewisse Fuhren oder andere Dienstleistungen, mit ausgedungen, und in das Pachtquantum mit eingerechnet werden, wie solches auch aller Orten und Enden üblich ist. Und dahin läuft endlich die ganze juristische Streitigkeit über diesen Punkt hinaus, welche Wegener Tr. d. Loc. Cond. c. 5. n. 122-135. weitläuftig vorgetragen hat.

§. 149.

Nur muß 1) das Pachtquantum gewiß seyn, nämlich die Pension muß auf eine gewisse Summe, die übrigen Praestanda aber, so weit es nur ihre Natur immer leiden mag, gewiß bestimmet seyn; und da ist denn, so bald die Contrahenten hierinnen richtig sind, auch der Contract völlig abgeschlossen, dergestalt, daß zu dessen Befestigung es der Uebergabe nicht bedarf. So lange aber dieses noch nicht reguliret und fest gestellet ist, oder die Parten behalten ihnen ausdrücklich vor, noch erst die Nebenbedingungen in Richtigkeit zu setzen, und dergleichen; so sind es noch bloße Pachttractaten, von denen und ihrer Verbindlichkeit ich §. 81. u. ff. gehandelt habe.

§. 150.

Hiernächst muß 2) das Pachtquantum auch gerecht seyn, nämlich es muß sich zwischen

selbigem und denen verpachteten Revenüen eine billige Proportion finden. Doch darf dieses Verhältniß auch eben nicht so gar genau auspunktiret seyn; denn auch hier ist selbst nach denen Gesetzen denen Contrahenten erlaubt, so gut mit einander zu handeln, als sie können, und daher weder Verpachtern übel zu nehmen, wenn er das Pachtgeld etwas hoch hinauf treiben, noch auch Pachtern, wenn er dasselbe etwas tief herunter bringen kann. Nur muß aller boshafter Betrug vermieden werden, und die Verletzung nicht über die Helfte gehen; sonst findet das Remedium L. 2. Cod. d. resc. vend. statt.

§. 151.

Ich könnte hierbey eine öconomische Untersuchung anstellen: Ob es wohl gethan sey, sein Guth auf das allerhöchste zu verpachten? oder, ob es besser sey, dem Pachter einen billigen Profit zu gönnen? Allein, diese doppelte Frage beantwortet sich gleichsam selbsten. Zwar meynen einige, wenn das Pachtgeld so hoch gesetzet werde, als die Revenüen des Guths je ansteigen können, dagegen aber keine, oder doch keine sonderliche Auszüge gemacht, noch andere Dinge dem Pachter zur Last geleget, und darneben über alle und jede Wirthschaftsfatalitäten, in eben solcher Proportion, auch ein starker Remiß accordiret und feste gesetzet würde; so wäre dieses vor Pachtern und Verpachtern der beste Pacht, wenn nur dem Pachter der nothdürftige Unterhalt übrig wäre. Denn, sagen sie ferner, gehet es gut; so erhält

der Verpachter die Einkünfte seines Guths gleich in baarem Gelde, und in gewisser Zeit mit einander, und ein Pachter, der fleißig und arbeitsam ist, wird auch noch seinen Vortheil haben, ja wo auch nicht, so hat er doch sein Brodt. Gehet es unglücklich; so wird Verpachter durch den vorläufig regulirten raisonnablen Remiß gewiß nicht mehr einbüßen, als er sonst Schaden erlitten haben würde, wenn das Guth wäre administriret worden, und Pachter büsset wenigstens nichts ein, und kann, weil er dieses auf alle Fälle voraus weiß, desto ruhiger seyn, folglich auch seine unbekümmerte Gemüthskräfte desto ungestörter auf Mittel und Wege verwenden, dem Verfall der Wirthschafft entgegen zu gehen, und den erlittenen Verlust wieder herzustellen. Ich weiß aber nicht, wie weit dieses alles in der Oeconomia Experimentali möchte gegründet befunden werden, und halte daher immer davor, es sey gleichwohl besser, dem Pachter einen billigmäßigen Profit zu gönnen; dagegen aber auch nicht über alle Kleinigkeiten, die vielmals von eigener Schuld herrühren, sich die Ohren vom Remiß vollpinseln zu lassen. Man verpachtet ja sein Guth eben deswegen, daß man will ruhig seyn; könnte man aber diesen Zweck durch die Verpachtung nicht erhalten, so wäre es ja vorzüglich besser, dasselbe immerfort administriren zu lassen; wenigstens ist man vor Chicanen sicher. Hat auch ein Pachter jährlich einen gewissen Profit vor Augen; so wird er selbigen, wenn er sonst vernünftig ist, immer suchen je mehr und mehr zu vergrößern, welches

alles ihm mehr Muth giebt, meinem Guthe aber wirkliche Verbesserungen bringen kann.

§. 152.

Endlich muß 3) das verabredete und festgesetzte Pachtquantum auch wahr seyn, nämlich, es darf keine Simulation mit unterlaufen. Diese müste sogleich in die Augen fallen, wenn etwan eine Sache so niedrig verpachtet würde, daß gar kein vernünftiger Preis herauskäme, z. E. vor einen Heller. Da müßte entweder gekindert worden seyn; oder wo man solches denen Contrahenten nicht zutrauen darf, so müssen sie ihre besondere Ursachen gehabt haben, einen simulirten Contract zu schliessen; in der That aber wird entweder eine Versicherung des Nießbrauchs, oder gar eine Schenkung vorgegangen seyn, welcher Handel denn kein wahrer Pacht mehr wäre; und gleiches wäre ganz sichtlich, wenn Verpachter dem Pachter gleich anfangs das ganze Pachtgeld ausdrücklich erlassen hätte.

§. 153.

Sonsten aber erlebet man auch wohl, daß manche gewisse Scheinpächte schließen, welche zwar in allen übrigen Punkten ihre pünktliche Verbindlichkeit haben, nur aber in Ansehung des Pacht-Quanti simuliret sind. Es wird nämlich in dem Contracte selbst ein großes Pachtgeld versprochen, in einem besondern Reverse aber wird selbiges bis auf ein Gewisses erniedriget. Die Bewegungsgründe, welche manche hierzu verleiten können,

mag

mag ich hier nicht rühren, weil sie so ganz empfindlich sind; nur von der Art und Weise, diesen Scheinhandel sicher zu stellen, habe ich dieß Wenige zu gedenken, daß solches entweder durch eine Quittung geschiehet, da Verpachter Pachtern gleich über eine gewisse Summe, gleichsam als vorausbezahlte Pension, quittiret, und hernach den vermeyntlichen Rest des Hauptpachtgeldes in gewisse Jahre und Termine vertheilet; oder er reversiret sich, daß er insonderheit von jedem Jahre, oder auch von jedem Termine, an denen versprochenen Pachtgeldern ein Gewisses wolle decourtiren lassen. Bey ersterer Art ist nur dahin zu sorgen, daß, im Fall etwan der Pacht nicht ausgehalten würde, eine solche Quittung nicht gemißbrauchet werde, welches, daß es nicht geschehen solle, ihr selbst mit einverleibet werden könnte; bey letzterer Weise aber finden sich keine sonderliche Bedenklichkeiten.

§. 154.

Ist man aber wegen der Summe des Pacht-Quanti einig geworden; so kommt es nunmehr auf die Zahlungszeit an. Wenn nun selbige etwan nicht bestimmet worden wäre; so würde die Frage entstehen: **Wenn die Mieth- oder Pachtgelder, der Natur des Contracts nach, eigentlich zu zahlen wären?** Die Gewohnheit des Landes, oder der Gegend, kann hierbey vieles determiniren. So waren bey denen Römern die Calendae Iuliae, in Ansehung derer Hausmiethen, in andern Abnutzungen aber auch die Calendae Martiae,

tiae, hierunter gleichsam solennisiret, und bey uns Deutschen werden die gewöhnlichen Zinsen, meistens entweder zu Michaelis, oder am gewöhnlichsten zu Martini entrichtet. Wenn aber selbige Gewohnheit etwan veränderlich, oder doch aus selbiger keine gewisse Bestimmung zu erlangen wäre; wie wird da die Zahlungszeit zu ordiniren seyn? Einige Doctores sagen: Gleich anfangs, nach geschlossenem Contracte; weil man eben für die Erlegung des Mercedis, oder Miethgeldes, die gemiethete oder gepachtete Sache zur Abnutzung überkommen. Andere: Im Mittel des Jahres; weil alsdenn beyde Contrahenten einander schon ihre vollkommene Verbindlichkeit prästiret haben sollten. Viele: Zu Ende des Pachtjahres; weil man keinen Abtrag des Pachts eher schuldig sey, bis man die gepachtete Sache, versprochener maßen, wirklich genutzet habe, Verpachter auch eher kein Recht habe, die Pacht- oder Nutzungsgelder beyzutreiben, ehe er nicht seines Orts den Pacht dadurch erfüllet, daß er seinem Pachtmanne die verpachteten Güther, bis zur völligen Abnutzung, im Nutzen gelassen habe.

§. 155.

Die mehresten und gründlichsten Rechtslehrer finden hier nöthig, eine doppelte Unterscheidung zu machen: Einmal unter der Hausmiethe und dem Güthepachte; in jener soll das Miethgeld erst nach Ablauf des Jahres zu zahlen seyn; in diesem, so bald die Früchte eingesammlet, und in Pachters Verwahrsam gebracht sind, doch noch vor gänzlichem

chem Ablauf der Pachtzeit. Zweytens will man einen Unterscheid machen: ob die Verpachtung Jahrweise, oder auf eine gewisse Zeit, z. E. auf ein halb Jahr, oder auf drey und mehr oder weniger Jahre, geschehen sey. Ersten Falls soll das Pachtgeld zu Ende des Jahres; andern Falls zu Ende der völligen Pachtzeit entrichtet werden. Womit man gleichwohl unter allen Distinctionen nichts mehr, als dieses gesagt hat: **Wenn keine Zahlungszeit ausdrücklich bedungen worden, gebühret sich das Pachtgeld eher nicht, als zu Ende des Pachts.** Die hierbey übrigens pro et contra angeführten Autores und Leges finden sich beym **Wegener** Tr. d. Loc. Cond. c. 7. n. 109-115. p. m. 278. sqq.

§. 156.

Inzwischen stehet es in derer Contrahenten Belieben, wie sie die Zahlungszeit ordiniren wollen. Dem Wesen des Contracts ist es völlig gleichgültig, ob sie die ganze Pachtzeit auf einmal zusammenfassen, und dafür gleich überhaupt eine einige Summe constituiren wollen, z. E. „das Guth „wird auf 6 ganze auf einander folgende Jahre „verpachtet, um und vor 9000 Thlr. ganzer Pacht„summe;„ Oder, ob sie das Pachtquantum vor jedes Jahr besonders bestimmen, z. E. „der Pacht „wird auf 6 Jahre geschlossen, dergestalt, daß „Pachter alljährlich 1500 Thlr. Pachtgeld ent„richte;„ Oder, ob sie ein solches jährliches Pachtgeld wiederum auf gewisse Termine und Zeitfristen vertheilen wollen; wobey es wiederum willkühr-

lich ist, ob diese Termine, so wohl in Ansehung derer Zeitschranken, als auch der Geldsummen, einander gleich oder ungleich sind.

§. 157.

Auch heutiges Tages ist es nichts ungewöhnliches, nach der ersten Art zu verfahren, und das Pachtquantum aller Pachtjahre gleich zusammen in eine Summe zu verwerfen; allein man theilet es hernach wieder in gewisse Termine ab, repartiret es aber nicht auf einzelne Jahre, sondern etwan auf solche Weise: „Das Guth wird auf 6 „ganze auf einander folgende Jahre, nämlich von „Walpurgis 1760 bis wieder dahin 1766, um „und vor 9000 Thlr. ganzer Pachtsumme verpachtet, welche Pachter folgender Gestalt abführet: „750 Thlr. Michael 1760. 750 Thlr. Walpurgis 1761. 750 Thlr. Michael d. an. 750 Thlr. „Walpurgis 1762. und so fort.„ Diese Vertheilung äußert ihre besondere Wirkung in dem Punkte des Remisses. Denn wenn der Contract auf ein gewisses Pachtquantum überhaupt, und nicht auf ein jährliches Pachtgeld gerichtet ist; so wird der etwanige Schaden und Verlust eines Jahres mit dem Ueberschusse eines andern Jahres balanciret, dergestalt, daß Pachter eines solchen Schadens wegen nicht eher Erlaß an denen Pachtgeldern verlangen kann, als bis man nach völligem Ablauf sämmtlicher Pachtjahre ausfindig gemacht hat, ob selbiger nicht in andern Jahren ersetzet, und Pachter dadurch schadlos gestellet worden ist.

§. 158.

Wenn man aber auch das Pachtgeld auf Jahre setzet; so ist deswegen noch nicht nöthig, daß eben in einem Jahre gleich so viel, als im andern, gegeben werden müsse: denn manchmal können sich Umstände äußern, die eine Ungleichheit hierunter erheischen. Dergleichen ist sonderlich der Fall, wenn ein Guth in üblen Wirthschaftsumständen und im Verfall ist, und man glaubet demselben durch die Verpachtung wieder aufzuhelfen. Da ist wohl ganz begreiflich, daß selbiges in denen ersten Jahren nicht die Nutzungen abwerfen könne, als in den letztern, wenn es wieder in gute Umstände ist gebracht worden. Ob man nun wohl gar leichte den itzigen Abfall und den künftigen Zugang gegen einander ausgleichen, folglich auch gleiche jährliche Pachtquanta setzen könnte; so ist es doch vor Pachtern und Verpachtern am dienlichsten, ungleiche Jahrgelder zu ordnen. Der Pachter, welcher solchen Falls in denen ersten Jahren viel Geld in die Wirthschaft zu stecken, dafür aber wenig Einkünfte haben dürfte, würde in noch grössern Verlag kommen, wenn er auch zugleich den künftigen Nutzungsertrag seiner verwendeten Besserungskosten, aus folgenden Jahren, gleichsam pränumeriren sollte; dem Verpachter aber und seinem Guthe ist es zuträglicher, daß das Pachtgeld desselben, so wie es sich selbst wieder bessert, auch nach und nach, und endlich bis auf sein gerechtes Pachtquantum wieder ansteiget, als wenn dasselbe immer niedrig bleiben, folglich den Verdacht er-

wecken sollte, als ob das Guth noch in seiner ruinirten Wirthschaft läge, welches bey künftiger Verpachtung ganz widrig seyn könnte. Je nun nach dem Grade des Verfalls, in welchem ein zu verpachtendes Guth befangen ist, wird man auch bey einer solchen Stuffenverpachtung die jährlichen Locaria oder Pachtgelder einzurichten wissen. Dann und wann ist es genug, wenn nur das erste Jahr ein weniges Pachtgeld gegeben wird; die übrigen aber alle vor voll vergeben werden. Manchmal lässet man an denen ersten 2, 3, 4 Jahren etwas fallen; die übrigen gehen vor voll. Vielmals steiget man von Jahren zu Jahren, vom Anfange bis zu Ende, oder wie man es sonst zuträglich findet; denn auch hier ist alles willkührlich, und kommt auf die Umstände an. Zufällig muß ich hierbey gedenken, daß es einen rechtschaffenen Pachter ungemein muthig zu solchen abgezielten Wiederanbringungen eines verfallenen Guths machen werde, wenn man ihm zugleich die Wiederverpachtung desselben nach dem letzten Jahrgelde verspricht.

§. 159.

So werden auch die Jahrpachtgelder wiederum durch das Jahr in gewisse Termine vertheilet, als welches so wohl vor Pachtern als Verpachtern am bequemsten ist. Nachdem man will, setzet man sie auf halbe, oder Vierteljahre, oder auf andere Zeitfristen. Es können daher zwey, drey, oder vier Zahlungszeiten gesetzet, die ordentlichen Quartale beobachtet, oder andere Zeiten erlesen werden, es

kann

kann auch ein Termin stärker in der Zahlung seyn, als der andere, alles, wie es die Contrahenten, nach ihren eigenen und des Guths Umständen, vor gut befinden, und reguliren wollen.

§. 160.

Hier ist nun auch an die Münzsorten zu gedenken, dabey denn Verpachter wohl wissen wird, was vor welche er gerne hätte, und Pachter, was vor welche er zu geben gedenket: denn sie beyde müssen sich darüber mit einander vergleichen; ich aber habe gleichwohl noch einiges darbey zu erinnern. Vors erste hüte man sich vor dem Worte: Current; denn es ist zweydeutig. Wenn etwa ein Theil gänge und gäbe Münze darunter verstünde, der andere nähme es an als Wechselcurrent; so würde er lauter 4 gr. Stücken, wenigstens 2 gr. Stücken, und aufs allerwenigste einfache Groschen Steuergeld zu prätendiren, sich berechtiget erachten; man hat also deutlich auszudrücken, was man hierunter verstanden wissen wolle. Vors zweyte wird auch der Ausdruck: gangbare Münze, allemal dahin gedeutet werden können, daß darunter nur kleine Steuersorten zu verstehen wären; daher vors dritte nur der Zusatz: wie solche zu jeder Zahlungszeit gänge und gäbe sind, allen Misverstand ersticken würde. Im Fall grobe oder doch Steuersorten von Pachtern verwilliget worden sind; so würde zugleich mit zu verabhandeln seyn, wie viel Agio gegeben werden solle, falls solche Sorten nicht gezahlet würden. Denn wer

sich

sich dießfalls auf den Meßcours verlassen will, wird sich noch allemal auf etwas ungewisses verlassen. Zu gleicher Zeit kann auch der Zahlungsort bestimmet werden, wo die Pachtgelder ausgezahlet werden sollen, weil wegen unglücklicher und gefährlicher Zeitläufte, oder auch wegen der Ueberbringungskosten, einem oder beyden Theilen daran gelegen seyn kann.

§. 161.

Endlich hat man auch vor die Sicherung zu sorgen, so wohl insbesondere wegen richtigen Abtrags derer Pachtgelder, als des Pachts halber überhaupt. Und da suchen denn so wohl Verpachter, als Pachter, auf verschiedene Weise und Wege sich vorzusehen, die ich hier nach der Reihe durchgehen will.

§. 162.

Die erste Art der Sicherheit ist die Pränumeration derer Pachtgelder. Denn wenn es dahin zu bringen ist, daß selbige etwa halbjährig, oder doch alle Quartale vorausbezahlet werden; so kann der Verpachter nicht allein von Termin zu Termin hierüber ruhig seyn, sondern er gewinnet auch zugleich die terminlichen Interessen von solcher Post; Pachtern selber aber wird der Abtrag des Pachts leichter vorkommen, wenn er nur einmal in der Ordnung ist. Weil dieser jedoch das Interusurium seines Termingeldes solcher maßen einbüßet; so kann zu seiner Vergnügung, und dessen reciprocirlichen Sicherheit, die Sache auch wohl so verab-

handelt

handelt werden, daß der letzte Pachttermin nicht pränumeriret werde, sondern bis zur Rückgabe unbezahlt stehen bleibe, so wird auf beyden Seiten alles wieder verglichen.

§. 163.

Ein anderer Weg zur Sicherheit ist die Verschreibung der Pachtgelder nach **Wechselrecht.** Es ist dieses sehr gebräuchlich, und Pachter muß nicht allein das Wechselrecht ausdrücklich gegen sich erkennen, sondern auch noch darzu allen und jeden darwider laufenden Exceptionen und Rechts*wohlthaten* feyerlichst renunciren. Es verstattet auch die Ord. Proc. Sax. Rec. App. §. 11. daß der Wechselproceß auch gegen die, so sich nach Wechselrecht verschrieben, statt haben möge; es müßte aber doch erst durch Urtheil und Recht darauf erkannt werden, ehe das Wechselrecht an Pachtern ausgeübet werden dürfte. Unstreitig hingegen ist, daß, wenn Pachter einen ordentlichen Wechsel über seine Termingelder von sich stellet, alsdenn auch derselbe zur Verfallzeit wider ihn nach aller Strenge könne exequiret werden. Gehet aber ein Pachter solche Wechselversicherungen ein; so pfleget auch gemeiniglich vorläufig mit verabhandelt zu werden, wie es mit der Administration oder Sequestration der Wirthschaft mittlerweile gehalten werden solle, falls Pachter wirklich Wechselarrest erleiden müßte. Daß sich übrigens ein Pachter auch ohne Wechselverschreibung, im Fall schuldig bleibender Pachtgelder, zur Prise de Corps oder

zum

zum Gefängniß obligiren könne, wenn nur sonst die hierzu erforderlichen rechtlichen Umstände beobachtet werden, daran ist wohl kein Zweifel.

§. 164.

Noch ein anderer Weg, die Pachtgelder zu sichern, ist auch das bereits im 97sten §pho erwähnte Pactum Commissorium. Denn es kann nicht allein errichtet werden, einen völlig abgeschlossenen Pacht gleich anfangs wieder zu vernichten, wenn dieser oder jener Theil diese oder jene Bedingung, oder überhaupt den Contract gar nicht erfüllen wollte oder könnte; sondern es kann auch auf den Abtrag derer Pachttermine appliciret werden. Im 133sten §pho habe ich gedacht, daß ein Pacht auch vor der Zeit aufgehoben werden könne, wenn Pachter in Abführung derer Pachtgelder saumselig wäre; hier ist der Ort, ein mehreres davon zu sprechen. So wohl die weltlichen als geistlichen Rechte verordnen: „daß, wenn ein „Pachtmann binnen 2 Jahren seinen Pacht nicht „abtrüge, selbiger des Pachts könne entsetzet werden.„ Es verstehet sich einmal, daß der Pacht auf mehrere Jahre müsse geschlossen seyn, wenn diese gesetzliche Disposition applicabel seyn soll: denn wäre der Pacht etwa nur auf ein Jahr geschlossen worden, so ist der Pacht auch mit Verlauf desselben von selbst zu Ende, und es wäre sonderbar, wenn Verpachter seinen säumigen Pachter nicht eher, als nach zwey Jahren abtreiben, oder auch nur das Pachtgeld fordern könnte. Zum andern

dern verstehet sich auch, daß, obgleich Verpachter bey einem längern Pacht den nicht bezahlenden Pachter eher nicht, als nach 2 Jahren, austreiben könne, ihm dennoch unbenommen bleibe, unterdessen seine rückständigen Pachtgelder, bedürfenden Falls durch Klage und Recht, und andere gebührliche Zwangsmittel einzutreiben, ohne daß er nöthig habe, zwey Jahre damit zu warten. Weil nun zwey Jahre schon eine ziemliche Zeit sind; so pflegen die Verpachter selbige kürzer zu fassen, und auf die Pachttermine zu richten, dergestalt, daß Pachter nicht zwey derselben schuldig bleiben darf. Ja er muß öfters versprechen, nicht einmal zwey Termine zusammen kommen zu lassen; und vielmals heißt es gar, daß er keinen einzigen Termin über 4 Wochen nach dessen Ablauf restiren darf. Welchem allen denn Lex Commissoria angehänget wird: „daß widrigen Falls der Pacht sogleich als vor sich selbst erloschen geachtet, und Pachter unverzüglich aus dem Pachte und Guthe zu weichen schuldig seyn sollte;„ und man pflegt auch wohl noch mit anzufügen: „oder widrigen Falls Verpachter befugt seyn solle, Pachtern durch seine Gerichte, oder auch propria autoritate zu expelliren.„ Sonsten geschiehet hier mit Bedacht der Weichung aus dem Pachte und Guthe zugleich Meldung, damit Pachter hernach nicht einwenden möge, er wolle sich zwar des Pachts und der Wirthschaft enthalten; in dem Guthe aber wolle er bleiben, z. E. bis er ein anderweites Unterkommen fände, und dergleichen. Uebrigens stehet Verpachtern frey,

statt

statt dieses Pacti Expulsorii, auch eine Poenam Conventionalem, auf den Fall unterbleibender terminlicher Zahlung, mit seinem Pachter beliebig zu verabreden; nur auf beydes zugleich kann er nicht dringen. Bey beliebter Expulsion aber muß dennoch nach rechtlicher Ordnung verfahren, und wenn Pachter in Güte nicht weichen wollte, die Sache gerichtlich unternommen werden, wie ich bereits im schon gedachten 133sten §pho dargethan; denn der Pachter kann wirklich gerechte, und solche Einwendungen haben, welche ihm so gar ein Retentions- oder Innebehaltungsrecht zueignen, wenn er auch gleich allen denenselben feyerlichst renunciret hätte, daher er ungehört und so ganz eigenmächtig nicht verjaget werden kann, oder Verpachter verfällt in die Strafe des Edicti D. Marci, L. 13. ff. quod metus causa, nämlich in die Restitution.

§. 165.

Die gewöhnlichste Art der Sicherung ist die Bestellung einer Caution; und zwar ist es zu Vermeidung künftiger Zwistigkeiten nicht undienlich, wenn bey derselben, wie bey allen vorigen Arten der Versicherungen, mit ausgedrücket werde, daß solche nicht allein wegen richtiger Abführung derer Pachtgelder, sondern auch wegen Erfüllung und Festhaltung aller übrigen Pachtbedingungen bestellet seyn solle. Gemeiniglich siehet man hier auf baares Geld, wobey denn auch die Münzsorten mit ausgemachet werden. In Ansehung der Summe kann dieselbe hoch oder niedrig seyn; ihre richtigste

richtigste Proportion aber ist halb so viel, als ein einjähriges Pachtquantum. Da solche Vorstandsgelder ein Mutuum oder Darlehn sind, dieses aber seiner Natur nach keine Zinsen bringt; so ist, allen Irrungen vorzukommen, gleich anfangs zu verabreden: ob dieses Capital zinsbar seyn solle, oder nicht? und ersten Falls, wie hoch? Denn wenn es heißt: Landüblich; so sind 5 pro Cent zu verstehen; es können aber auch wohl nur drey oder vier pro Cent behandelt werden. Da auch ordentlicher Weise die Zinsen in eben denenjenigen Geldsorten zu entrichten sind, in welchen das Capital bestehet; so können selbige nach Willkühr der Theile doch auch wohl in geringern Sorten bestehen, und ist daher gut, auch hieran zu gedenken; nicht weniger die Termine zu reguliren, wie sie sollen abgeführet, oder von Pachtern selbst von denen Termingeldern abgezogen werden? Denn nach Verabredung derer Contrahenten kann auch wohl beliebet werden, daß solche nicht eben von jedem Termine oder Quartale, sondern nur etwan halbjährig, oder gar nur vom letzten Jahrtermine dürfen decourtiret werden. Endlich kommt es darauf an: wenn das Capital wieder bezahlet werden solle? Ordentlicher Weise geschiehet es zu Ende des Pachts bey der Rückgabe, und zwar in eben den Münzsorten, wie es ausgezahlet worden ist; es kann aber ebenfalls beydes anders verhandelt werden. Sonderlich wenn der Vorstand etwas stark wäre, würde es Verpachtern gar bequem fallen, wenn die Restitution so bewirket werden könnte, daß

durch terminliche Abzüge von denen Pachtgeldern, zu Ende des Pachts, Capital und Interesse abgetragen wären, und er nichts wieder zu bezahlen hätte; und Pachtern kann es am Ende nichts verschlagen, wenn er nur ein guter Wirth ist. Er vergönne mir diese Einschränkung: denn ausserdem kann es sein Unglück seyn. Vielleicht wird es ihm ganz angenehm vorkommen, wenn er jeden Termin etwas gewisses von seinem Pachtgelde inne zu behalten hat; aber er muß nur nicht denken, daß es genug sey, wenn er nur vor das Uebrige sorge, was er nach solchem Abzuge noch zu bezahlen hat, das andere sey da, oder nicht. Nicht also! Es muß der völlige Pachttermin in seinen Händen seyn. Ist dieses, so muß er den Ueberschuß, und womit er sich selbst bezahlet, gleich wieder zinsbar unterzubringen wissen, daß er das Interusurium nicht verlieret; wobey er noch den Vortheil hat, daß er ohne wucherliches Verbrechen so gar die mit abgezogenen Interessen wieder zinsbar mit auslehnen kann. Oder aber er hat Gelegenheit, das Abgezogene sogleich wieder nutzbar in die Wirthschaft zu stecken; so wird er auch hierbey nicht ohne Vortheil bleiben, der zuweilen wohl sehr groß seyn kann. Geschiehet keines von beyden; so wird er in Ewigkeit sein eigener Schuldmann bleiben. Seine Nachläßigkeit bringet ihn um Capital und Interesse; wenn dieser Pacht auch mit Ehren ausgehalten ist, so wird er doch schwerlich wieder einen neuen antreten können. Denn er wird vielleicht die Mittel zum Vorstande nicht mehr haben; sein

Vermögen ist selbst zugleich mit verschlucket; und ich will ihm nichts böses prophecenet haben, aber es kann sehr leicht geschehen, daß er zum Bettler wird.

§. 166.

Zur Einrichtung einer solchen terminlichen Particular-Wiederbezahlung gehöret eine eigene Staffelrechnung. Man wird nicht von mir verlangen, daß ich dergleichen hier in der Forme entwerfen solle: denn ich schreibe kein Rechenbuch; und ein jeder, der dergleichen vor hat, wird doch auch die Fähigkeit haben, eine Berechnung über die sich von Termin zu Termin in sich selbst verkürzende Capital und Zinsen zu entwerfen, bis endlich alles zusammen erschöpft ist. Es kann und wird auch völlig gleichgültig seyn, ob solches mittelst einer in Columnen verfaßten Tabelle, oder in einer Punktweise abgesetzten Rechnung geschehe, wenn es nur deutlich ist, und jeder Theil klärlich weiß, was er jeden Termin seines Orts zu verlangen, und zu erlegen habe. Nur so viel hielte ich vor beyde Theile vor billig, daß doch etwan die beyden letzten, oder doch wenigstens das allerletzte Jahr, etwas an statt der Caution zinsbar oder unzinsbar stehen bliebe; denn auf solche Weise wird doch Verpachter etwas zu seiner Sicherung, Pachter aber zu einem anderweiten oder Wiederpacht beym Ende in den Händen behalten.

§. 167.

Unvergessen wird doch wenigstens von Pachters

Seiten die Deckung des Vorstandes seyn. Es kann solche auf verschiedene Art bewirket werden. Die gewöhnlichste ist: Landesherrlicher, oder nach Bewandtniß doch Obrigkeitlicher Consens. Hier kömmt es auf die Beschaffenheit der Güther an, ob sie mittelbar oder unmittelbar, wie alle Canzley- Lehn- und Rittergüther, vom Landesherrn abhängen, oder unter Unterobrigkeiten geordnet sind. Bey allen ohne Unterschied gilt dieses, daß eine Confirmation noch kein Consens ist; sondern dieser muß über jene noch besonders ertheilet werden, sonderlich da es hier auf die Sicherheit eines dargelehnten Geldes ankömmt. Klärlich unterscheidet und disponirt hierunter die Ord. Proc. Sax. Rec. ad Tit. 46. §. 3. Dieses aber kann Pachtern einerley seyn: ob der Consens eben ganz neu ertheilet sey, oder ob alte hypothecarische Gläubiger, welche etwan durch seine Cautiongelder bezahlet worden, ihm Iura cessa ertheilen; nur daß der Landesherr oder die Obrigkeit diese Translation ausdrücklich ratihabiren und ohne Novation confirmiren. Ausser dem kann sich ein Pachter zu seiner Sicherheit auch wohl das sämmtliche Inventarium dergestalt unterpfändlich verschreiben lassen, daß er das Zurückbehaltungsrecht daran ausüben solle, bis ihm sein Vorstand baar wieder bezahlet würde. Weiß Pachter, daß sein Verpachter in solchen Vermögensumständen sey, daß seine Vorstandsgelder ihm in der Wiederbezahlung nicht schwer fallen werden; so kann er auch wohl nur einen Wechsel, ja gar eine blosse Obligation von ihm annehmen,

men, und er wird sicher genug seyn. Wäre es aber damit anders bewandt; so wird er, ohne besonderes Glück, besondere Weitläuftigkeiten nicht vermeiden, wenn er nicht, über alle obige Versicherungen, ausdrücklich mit paciscirет hat: „daß er, im Fall „er bey Endigung des Pachts seinen Vorstand „nicht baar, oder durch gültige Abrechnung, wieder „erhalten könnte, so lange in dem Guthe und „Wirthschaft zugleich bleiben solle, bis er seinen „Vorstand, nebst etwan restirenden Zinsen, richtig „abgesessen, und vor einer anderweiten genauen „Berechnung darüber nicht zu weichen habe.„ Es verstehet sich übrigens, daß dieses alles nach Art eines Pacts eingerichtet, Obrigkeitlich, oder doch gerichtlich confirmiret seyn, und Verpachter aller darwider laufenden Exceptionen ausdrücklich und Rechtsbeständig renunciret haben müsse.

§. 168.

Gleichwie aber eben nicht schlechterdings erforderlich ist, daß die Caution just in baarem Gelde bestehen müsse; so kann eben diese Sicherung auf noch mehrere Wege und Weise erhalten werden, welche ich nun nach einander kürzlich untersuchen will.

§. 169.

Dergleichen ist vornehmlich die Hypothek auf Pachters anderweite liegende Güther. In Sachsen muß dieselbe allemal gerichtlich, und zwar a Iudice Rei sitae, oder von dem Richter, unter welchem die Sache gelegen ist, bestellet werden, wenn

sie gültig seyn soll, Const. Elect. 23. P. 2. und alle sonst in der Dec. El. 60. denen hierüber errichteten Notariatsinstrumenten nachgelassene Wirkung ist schlechthin aufgehoben, Ord. Proc. Sax. Rec. ad Tit. 46. §. 1. zugleich auch ausdrücklich verfüget, daß die Confirmationen über solche Verpfändungen bey allen Ritter- und Canzleylehngüthern, wenn sie gleich Amtsäßig wären, vom Fürsten oder Landesherrn, und über pure Allodial- und gemeine Güther wenigstens von der vorgesetzten Obrigkeit erlanget werden müssen. d. l. §. 2. squ. Das Uebrige hieher gehörige, z. E. daß ein Lehnguth nicht über die Helfte, ein Erbguth aber nicht über zwey Drittheil, mit Hypotheken beschweret werden könne, und dergleichen, bestimmen die Rechte weiter; man wird aber schon aus obigem ersehen, was die gewöhnliche Clausel: „Pachter setzt zu allen dessen mehrern Sicherung, alle seine übrige, „itzige und künftige Güther, wo sie liegen mögen, zum ausdrücklichen Unterpfande ein, „vor Wirkung haben werden, wenn der Richter, unter welchem selbige gelegen, nichts davon weiß. Wenn aber die Sache ordentlich tractiret wird, kann die Verpfändung auch mit der Clausula Constituti Possessorii, und dem Pacto Executivo geschehen.

§. 170.

Sicherer würde ein eingehändigtes, oder doch gerichtlich deponirtes Pfand seyn, es möchte übrigens ein auswärtiger Wechsel, oder eine Obligation, oder ein Pretiosum, oder sonst etwas wichtiges

tiges und zureichendes seyn; nur sehe ich fast nicht, wie es sich hier, (denn auf eine kurze Zeit zur arrha eines abgeschlossenen und anzutretenden Pachts möchte es wohl möglich seyn,) zur Sicherung eines langwierigen Pachts und terminlicher Gelder, ohne besondere Weitläuftigkeit wird einrichten lassen. Auf alle Fälle lasse man das Pactum Commissorium, „daß nämlich das Pfand, wenn es nicht zu „gesetzter Zeit, mit Erstattung aller Unkosten und „Zinsen, eingelöset würde, gänzlich verfallen seyn „solle,„ weg; denn bey einem Pfaude ist es nicht gültig, wenn es auch beschworen wäre.

§. 171.

Dahingegen ein Pactum Antichreticum, nämlich: „daß Innhaber des Unterpfands die Nutzun„gen desselben mittlerweile statt der Interessen ein„heben möge,„ würde unverwehret seyn, falls sich sonst nur die Umstände darnach schicken wollen, z. E. ein Pachter verspricht 1000 Thlr. baar Geld statt der Caution, und zwar unzinsbar auszuzahlen, statt dessen aber händiget er ihm eine ihm von einem andern ausgestellte zinsbare Schuldverschreibung auf so hoch ein, assigniret auch Verpachtern an seinen Schuldmann in Ansehung der Interessen; so würde Verpachtern, wenn die Schuld sonst sicher ist, und er etwan nicht das Capital selbst baar brauchet, an der Sicherheit nichts abgehen. So viel aber ist dabey zu beobachten, daß, wenn etwan die Interessen solcher verpfändeten Schuldpost mehr als Landüblich wären, wie bey

einem Wechsel zu 6 pro Cent, der Ueberschuß derselben, welcher sonst in das Capital einzurechnen wäre, hier auf die Pachtgelder eingerechnet werden müßte, woferne nicht etwan Pachter selbst durch einen Wechsel hätte caviren wollen, weil es sodenn damit eine gleichmäßige Bewandtniß hätte. Litte hingegen Verpachter bey solchen unterpfändlichen Abnutzungen einigen Abgang an denen ihm gebührlichen Zinsen; so müßte ihm der Pachter als sein Schuldner solche ersetzen, woferne nicht ein anderes unter ihnen bedungen worden. Arg. Dec. Reg. Elect. Sax. Noviss. 22. de anno 1746. welche auch ausdrücklich disponiret: „Daß bey „Verpfändung eines Guths cum Antichresi es „eben auf diese Weise gehalten, und es mögen „die Nutzungen desselben gewiß, oder steigend und „fallend seyn, ein Pactum expressum, daß Cre„ditor statt der Interessen die Nutzungen dessel„ben behalten möge, und andere dergleichen, „in Zukunft vor unbeständig gehalten werden „sollen.„

§. 172.

Daß die Sicherung auch per Fidejussionem oder durch Bürgschaft bewirket werden könne, ist kein Zweifel, wenn nur sonst alles dabey vorsichtig beobachtet wird, was die Rechte dieserhalb verfügen. Nach Verschiedenheit der übernommenen Bürgschaft erhalten die Bürgen auch verschiedene Benennungen und Verbindlichkeiten unter und gegen einander so wohl als gegen den Gläubiger, und

gegen

gegen den Schuldner, vor den sie sich verbürgen. Wer sich vor jemanden dergestalt verbindet, daß er dessen Schuld so über sich nimmt, daß selbiger aller eigenen Verbindlichkeit entlassen wird, ist kaum ein Bürge zu nennen; sondern er heißt ein Expromissor. Ich glaube aber nicht, daß ein Verpachter es leichtlich bis zur Expromißion treiben werde, weil sein Pachter selber ihm gar nicht mehr zum Abtrage verbindlich bliebe. Wer sich so verbürget, daß er bezahlen wolle, wenn jener selbst nicht bezahlen werde, der ist ein Fidejussor Principalis, oder ein Hauptbürge. Wer sich gegen diesen so verbürget, daß er ihn schadloß halten wolle, wenn er dasjenige, was er vor den Schuldner bezahlen müssen, von ihm nicht wieder bekommen könne, der heißt ein Fidejussor Succedaneus, oder ein Rückbürge; wird aber hier im Pachtwesen Verpachtern nicht viel angehen. Wer sich hingegen so gegen ihn mit verbürget, daß er ihn bezahlen wolle, wenn er weder vom Pachter noch vom Bürgen bezahlet würde, der heißt ein Fidejussor Indemnitatis, oder ein Schadlosbürge, und wird ihm ganz lieb seyn. Schaumburg Einl. zum Sächsis. Recht, P. III. S. 2. Ex. 8. §. 2.

§. 173.

Auf diese Art verbinden sich nun die verschiedenen Bürgen verschiedentlich, doch allemal nur subsidiarisch gegen und unter einander; und daher verstatten ihnen auch die Rechte, 1) das Beneficium Excussionis, daß nämlich vors erste der Schuldner,

ner, hier der Pachter, műsse ausgeklaget werden, und wenn dieser nicht solvendo oder im Stande zu bezahlen wåre, erst der Hauptbürge, und sodann erst, wenn dieser nicht bezahlen könnte, der folgende oder Schadlosbürge, und so fort. Ja, wenn sich auch zwey oder mehrere, als Confidejussores, oder Mitbürgen, und ein jeder principaliter oder vor sich hauptsächlich verbürget haben; so kommet ihnen, obgleich völligen Correis, noch 2) das Beneficium Divisionis zu statten, daß nämlich die Schuldforderung unter sie getheilet werden műsse, und ein jeder nur pro rata oder seinen Antheil zu zahlen habe. Ob nun gleich in einigen Ständen, als beym Fisco, und denen Ecclesiis, und Universitatibus, wegen derer vielen sich dabey eräugnenden Schwierigkeiten, auch manchmal ob favorem Causae das Beneficium Ordinis ceßiret, und diese nicht erst excutiret werden dürfen; so bleiben dennoch im übrigen beyde Beneficia denen Fidejussoribus so feste, daß, wenn sich auch gleich ein Bürge als Selbstschuldner verschrieben hat, er dennoch, wo ihm nicht andere Gründe zu Schaden kommen, das Beneficium Excussionis nicht verlieret; Const. El. Sax. 18. P. 2. und wenn sie sich auch: Sammt und sonders, einer vor alle, und alle vor einen, verschrieben haben, wird doch dadurch dem Beneficio Divisionis nicht abgesagt seyn. Berger Oec. Iur. L. 3. tit. 3. §. 14. sondern sie müssen diesen Beneficiis, oder doch einem derselben, ausdrücklich renunciren, und hernach die Generalverzicht hinter drein setzen, sonsten eine bloß allgemeine

meine Renunciation, wenn es gleich hieße: auf alle Wohlthaten, so denen Bürgen in Rechten gebühren, ihnen ebenfalls unschädlich seyn würde. Const. El. Sax. 17. P. 2.

§. 174.

Sonsten ist wohl gewiß, obwohl es einigen zweifelhaft geschienen, daß ein Fidejussor oder Bürge auch zu denen Zinsen verbunden sey, doch aber nur von Zeit der wider den Schuldner erhobenen Klage an. Berger l. c. §. 11. d. Daher es am besten, wenn dieser Punkt, und wegen der Unkosten gleich alles in der Verschreibung mit reguliret wird. Es gehet auch die Verbindlichkeit, wenn sie nicht lediglich personel gewesen, oder es nicht irgendwo anders hergebracht ist, auf des Bürgen Erben fort, wenn ihrer auch gleich nicht gedacht worden wäre. Const. El. Sax. 20. P. 2. Und wenn auch gleich ein Gläubiger seinem Schuldner nach der Verfallzeit ohne des Bürgen Vorwissen Gestundung giebt, bleibt dieser gleichwohl verbürget, woferne er nicht wider die Prolongation protestiret. Allein, wenn er vor einen Contract, der allein auf eine Zeit gerichtet ist, gelobet; so wird er nach Verlauf derselben ledig. Const. El. Sax. 19. P. 2. Welches zu bedenken ist, wenn etwa der Pacht einstens renoviret oder prolongiret würde. Das Uebrige, was die Bürgschaften betrifft, gehöret eigentlich zum Proceß.

§. 175.

Allein mit der Frau Pachterinn müssen wir nur noch ein paar Worte sprechen. Sie wird sich doch

doch auch gefallen lassen, vor ihren Mann zu intercediren, und ihrem Einbringen, weiblichen Gerechtigkeiten, dem SCto Vellejano, besonders der Avth. Si qua Mulier, und andern rechtlichen Privilegien, welche ihr alle deutlich erkläret werden sollen, mit ausdrücklicher Einwilligung ihres zu Recht bestätigten kriegerischen Vormundes, eidlich, und zwar actu corporali, nach Vorschrift der Const. El. Sax. 16. P. 2. und Dec. El. Nov. 25. und der neuern Erläuterung Dec. Reg. El. Sax. Noviss. 24. de anno 1746. zu renunciren. Wenn sie hierzu nur willig ist; so wird sich das übrige im Gerichte selbst schon geben, und alles richtig besorget werden.

§. 176.

Der Pachter selbst wird Verpachtern über solches alles auch noch seine Meublen, Vieh, Geräthschaft, und alle Bona invecta, oder was er nur mit ins Guth bringet, zur Sicherung des Pachts constituiren müssen. Die römischen Rechte machten einen Unterschied unter Stadt- und Landgüthern. In jenen hatte der Vermiether ein stillschweigend Unterpfand an denen eingebrachten Güthern seines Miethmanns; in diesen hingegen nicht, sondern der Verpachter mußte sich von seinem Pachter eine ausdrückliche Unterpfändung derselben geben lassen, und dieses war bey ihnen durchgängig üblich. Da sie uns ihre Ursachen zu dieser gesetzlichen Verschiedenheit nicht entdecken; so kommt es aufs Rathen an, ob sie vielleicht die Instrumenta rustica, oder Schiff und Geschirre, als worinnen

nen der größte Theil des Vermögens ihrer Pachtleute gemeiniglich bestand, dadurch gleichsam besonders haben privilegiren wollen; oder ob sie geglaubet, Verpachter könne sich bedürfenden Falls an denen im Guthe gewonnenen Früchten schon sattsam erholen; oder was sie sonst darzu bewogen haben mag. Doch was würde es helfen, wenn wir es auch wüßten! Gnug, daß solcher Unterscheid auch in denen mehresten Provinzen Deutschlandes zur Observanz gekommen ist, und daher die Verpachter immer gesucht haben, sich durch ein ordentliches Pact von ihren Pachtern eine ausdrückliche Verpfändung an solchen ihren eingebrachten Güthern versichern zu lassen.

§. 177.

In Sachsen ist in der Ord. Proc. Vet. Tit. 45. §. 6. denen Vermiethern der Häuser ꝛc. gleichfalls ein stillschweigendes Pfandsrecht auf alle fahrende Habe, so in selbigen gefunden wird, zugestanden; und weil derer Verpachter der Landgüther gar keine Erwähnung geschiehet, so siehet man wohl, daß man auch in diesem Staate auf vorige Unterscheidung jederzeit gesehen habe. In der Neuen Proceßordnung wurden im Jahre 1724. alle Tacitae Hypothecae dergestalt aufgehoben, daß selbige von dato nach Verlauf von 6 Jahren gänzlich caßiret seyn sollten, ad h. tit. §. 5. Doch disponirete vorhergehender §. 4. in fin. „Daß denen „Locatoribus, des Iuris retentionis in Fructibus „natis, oder Rebus illatis, nach Unterschied der „Fälle

„Fälle sich zu gebrauchen, und so lange solche in „dem verpachteten Guthe annoch vorhanden, sich „daran loco Pignoris zu halten, unbenommen blei„be.„ Nun wurde zwar durch das Mandatum Regium d. d. 26 Iul. 1730. die bevorstehende Michaelis zu Ende gehende Frist wegen derer Hypothecarum tacitarum auf noch 2 Jahre erlängert, jedoch mit der ausdrücklichen Restriction: „daß „solches auf die außerhalbgerichtlichen Conven„tionalverpfändungen, es mögen selbige auf das „sämmtliche Vermögen, oder auf ein gewisses An„theil davon gerichtet seyn, und auf einige ande„re exprimirte Fälle, keinesweges zu erstrecken sey.„ Ob auch gleich selbige durch das Mandat. Reg. d. d. 2 Aug. 1732. abermals noch auf 2 Jahr prorogiret; ja, durch das Mand. Reg. d. d. 24 Sept. 1734. die Hypothecae tacitae, auch nach denen meisten Fällen diejenigen, so nach Publication der Erläuterten Proceßordnung erlanget worden wären, oder forthin noch erlanget werden möchten, bis zu anderweiter Verordnung, ferner beybehalten wurden; so blieb es doch, wegen derer Privat- und Conventionalhypotheken ꝛc. ausdrücklich bey voriger Disposition. Woraus denn erhellet, daß bey einer Landgütherverpachtung bey uns ein bloßes Pact keine sichere Hypothek in die eingebrachten Güther des Pachters gebe, sondern selbige gerichtlich constituiret seyn müsse; ohne welche sich Verpachter bloß an die noch im Guthe vorhandenen Früchte würde zu halten haben. Uebrigens kann die Verschreibung zugleich auf alle itzige und künf-

tige

tige fahrende Haabe und übriges Vermögen gerichtet werden. Gemeiniglich wird derer Früchte und Proventuum des Guths auch mit gedacht, um ausser dem Iure Retentionis legali auch ein Ius Pignoris prosecutivum zu gewinnen.

§. 178.

Was nun hier von dem Hauptpachter gilt, das ist gleicher gestalt auch auf die Mit- und Neben- imgleichen die After- und Unterpachter zu deuten; ja auch die Pachterinn kann, wenn sie will, ihre Gerade, ihre Paraphernalien und alles übrige Herr Verpachtern unterpfändlich verschreiben lassen. Bey dem allen aber hat entstehenden Falls Verpachter eigene Gewalt nicht zu gebrauchen; er möchte sonsten in die Strafe des L. 7. Cod. unde vi, verfallen.

§. 179.

Dagegen wird zwar Pachtern, welcher sein fahrendes und ins Guth gebrachte Vermögen seinem Verpachter unterpfändlich verschreiben muß, auch frey stehen, von selbigem zu verlangen, daß er ihm die erwachsenden Früchte des Guths zu seiner Sicherheit verschreiben solle; ich sehe aber wirklich nicht, was er sich dabey vor Vortheil schaffen werde; und vielleicht kann es ihm gar schädlich seyn. Es wird dieses Geschäffte gemeiniglich ein Früchtekauf genennet, und ist auf das Eigenthum derer künftig erwachsenden abgezielet. Mir deucht, Pachter habe selbige durch das versprochene Pachtgeld so schon eigenthümlich erhandelt, und es

werde ihm selbigen iemand in Anspruch nehmen können; worzu ist also ein so spitzfindiger Kauf nütze? vielleicht darzu, daß es bey einem Miswachs heissen werde: Quidquid perit, perit suo Domino. So kann es ihm auch ergehen, wenn er das Inventarium käuflich übernimmt, und dadurch wegen seines Vorstandes und sonst sich die allersicherste Sicherung zu verschaffen vermeynet. Von allem diesen aber wird unten beym Remiß des mehrern zu gedenken seyn.

§. 180.

Noch wird von Pachtern verlanget werden, daß er sich Verpachters Jurisdiction unterwerfe, wenn selbiger solche über das Guth besitzet; und auch wohl gar ihm huldige. Es wird hierbey auf seinen Vertrag ankommen; denn sonsten wird er nach dem Gewohnheitsrechte von selbiger exempt seyn, wie ich im ersten Capitel ganz weitläuftig ausgeführet, daselbst aber auch §. 45. gezeiget habe, worauf es ankomme, wenn dergleichen Unterwerfung rechtlich und richtig seyn solle. Daß auch ein Pachtcontract, wie mehrere, durch einen Schwur befestiget, und sonderlich wegen dessen redlichen Erfüllung von Pachtern bestärket werden könne, daran wird ausser dem, was schon §. 108. davon erwähnet worden, niemand zweifeln; doch habe ich um tausenderley von selbst ersichtlicher Ursachen willen zu bitten: Man schone derer Gewissen.

§. 181.

Die Rechte verstatten auch ausdrücklich, wie ich schon §. 133. gedacht habe, daß ein Pacht wegen Misbrauchs der gepachteten Sache vor der Zeit aufgehoben, und Pachter ausgetrieben werden könne. Es kann aber eine Sache theils durch üble Anwendung, theils durch Verderbung derselben gemisbrauchet werden. Der Misbrauch kann auch moralischer Weise geschehen, als wenn in einem Hause, Hofe, oder Schenke, liederlichen und verdächtigen Leuten der Aufenthalt gestattet würde. Die Deterioration darf eben nicht den gänzlichen Untergang der Sache betreffen; es ist genug, wenn sie nur 1) beträchtlich ist, 2) die Sache selbst in ihrer Substanz, und nicht etwa bloß deren Früchte und Nutzungen anlanget, und 3) der Schaden aus Pachters Schuld herrühret. Doch hat er nur Dolum malum, und culpam latam et levem zu tragen; levissima wird ihm nicht imputiret, noch weniger der Casus fortuitus oder ein unabwendlicher Unglücksfall. Inzwischen braucht es auch nicht, daß Pachter eben mit allen Pachtstücken übel umgehe; wenn es nur in einem oder andern geschiehet, ist es schon zureichend zur Cassation des Pachts. Wegen tr. cit. c. 12. n. 57. Weil auch der unrichtige Gebrauch und die Verwüstung der verpachteten Sache wider die Natur des Pachtvertrags ist; so würde es Pachtern nichts einmal helfen, wenn auch gleich Verpachter wäre dahin vermocht worden, daß er diesem Befugniß renunciret, und Pachtern versichert hätte, ihn wegen Misbrauchs der

Sache nicht auszutreiben, zumal auch die Rechte selbst ein solches Pact verabscheuen. So gegründet aber dieses alles ist, so viele Exceptionen und Schwierigkeiten dürften sich hernach finden, wenn es zum Beweis, und zur Expulsion selber kommen sollte. Ob nun gleich Mevius Dec. 357. P. 5. dafür halten will, daß nach abgeschlossenem Contracte von Pachtern wegen unschädlichen Gebrauchs der verpachteten Sache keine Caution zu fordern sey; so stehet doch nichts im Wege, daß nicht dieser Punkt gleich in dem Contracte selbst reguliret, und dahin pacisciret werden könne: „Daß Pachter, so bald er durch gerichtliches Ermessen überführet worden, in diesem oder jenem Wirthschaftsstücke übel und ungebührlich zu hausen, er sich der Abtreibung vom ganzen Pachte willig unterwerfen, auch den Schaden und alle Unkosten ersetzen wolle, idque sub Renunciatione aller Ausflüchte und Rechtsbehelfe.„

§. 182.

Zuletzt wird einem redlichgesinnten Pachter wohl nicht zuwider seyn, wenn er ausdrücklich, und allenfalls eidlich zusagen sollte: den Pacht nicht böslich zu verlassen. Die gerechten Ursachen, die er haben kann, vor der Zeit aus dem Pachte zu gehen, habe ich ihm bereits im §. 134. u. folg. mit ihren gehörigen Einschränkungen vorgesaget; es wäre aber gleichwohl möglich, daß ein Boshaftiger darüber vollends zur Bosheit verleitet würde. Ich muß ihm daher itzo erzählen, was dar-

aus folgen möchte. Er wird sich 1) nicht befremden lassen, wenn er, so bald sein Vorsatz bemerket werden sollte, als de fuga suspectus, in Arrest gebracht wird. Wenn ihm 2) die Wirthschaft gehemmet, die Scheunen verschlossen, die Böden versiegelt, und 3) seine Effecten zur Verauctionirung in Verhaft genommen werden, darf es ihn nicht wundern, wenn nur sonsten solches alles gerichtlich und legal geschiehet. Er wird 4) das Pachtgeld auf die ganze Pachtzeit ohne Ausflucht zahlen müssen, 5) seinem Verpachter zu allem Interesse verbunden bleiben, 6) durch alle Gerichte und Lande, allenfalls durch Steckbriefe, als ein Betrüger verfolget werden, und darüber seinen ehrlichen Namen verlieren, welchen er 7), wenn man seiner wieder habhaft werden sollte, im Schuldthurme würde sitzen lassen.

Das siebente Capitel.

Von denen Wirthschaftlichen Pachtsbedingungen, und denen Reservaten.

§. 183.

In landesfürstlichen Cammerpächten erhält Pachter insgemein seine besondere Instruction, wie er sich im Pachte allenthalben zu verhalten habe. Es ist dieses auch um so viel nöthiger, je mehr ihm zugleich Pflichten eines Administrators mit aufgelegt zu werden pflegen; denn, sonderlich bey Aemtern,

tern, und ganzen Herrschaften, wird ihm insgemein die Verwaltung der Justitz so wohl als derer landesherrlichen Reservaten mit übertragen, und er auf selbige absonderlich verpflichtet. Nicht allein aber über diese, sondern auch über die Pachtgüther selbst, ist er jährlich Rechnung zu halten und abzulegen schuldig. Die Absicht des Fürsten ist hierunter wirklich landesherrlich; denn sie scheinet vornehmlich auf zweyerley Punkte zu gehen: Einmal, den wahren Statum der Güther, und ihrer Revenüen, niemals aus denen Augen zu verlieren; und vors Zweyte, bey Vorfallenheiten, richtig beurtheilen zu können, ob, wenn, und auf wie hoch, der Pachter Remiß zu prätendiren habe, oder nicht. Pachters Willkühr, mit denen Güthern gut oder übel zu hausen, wird zwar dadurch nicht wenig eingeschränket; wenn er aber vernünftig ist, wird er sich solches alles sehr gerne gefallen lassen, und zu seinem wahren Vortheil, der eben hierdurch gesuchet wird, anzuwenden wissen. Er soll über alle Umstände, die man im öconomischen Verstande Extraordinair nennen kann, und alle Bedenklichkeiten in der Wirthschaft, erst einberichten, sein Gutachten redlich und pflichtmäßig dabey entdecken, und zugleich anfragen: wie er sich verhalten solle? Lebet er dem allen getreulich und vorsichtig nach; was wird ihm denn, wenn er nur denen erhaltenen Verhaltungsbefehlen pünktlich nachkommet, vor Verantwortung entstehen können? Und muß man ihn hernach nicht um so viel mehr schadlos halten, wenn er selbst etwas dabey verlie-

verlieren sollte? An der abzulegenden Rechnung verlieret er auch so gar die Mühe uud Zeit nicht; denn er wird dadurch, auch selbst vor sich nur ein desto ordentlicherer und getreuerer Wirth, der sich hernach auch desto getroster rechtfertigen kann. Uebrigens wird dem Beyspiele des Fürsten zu folgen, keinem Vasallen noch Unterthanen in seinen Privatverpachtungen verwehret seyn. Man kann hierbey den 37sten §phum collationiren, und wenigstens bedingen: „daß Pachter sich gefallen lassen müsse, wenn Verpachter, so oft es ihm gefällig seyn möchte, seine Wirthschaft visitiren „*lassen* wolle, und er die darzu abgeordnete Person ohne Weigerung zu admittireu habe.„

§. 184.

Insgemein pfleget man bey Privatpächten doch noch wohl allerley theologische, oconomische, und moralische Regeln Pachtern einzubinden. Er soll, heißt es, gottesfürchtig und ehrbar leben, auch die Seinigen und das Gesinde zu einem tugendsamen und vernünftigen Lebenswandel anhalten; der Guthsherrschaft und ihrer Familie die gebührende Hochachtung, und nach Gelegenheit Respect erzeigen; den Priester und die Geistlichkeit in Ehren und Würden halten; richtiges Maaß und Gewicht führen; mit dem Gesinde und den Unterthanen gebührlich, mit jedermann bescheiden umgehen, und mit denen Nachbarn friedlich leben; mit denen verpachteten Güthern aber zwar nach eigener oconomischer Einsicht, jedoch nach der bisherigen

Einrichtung und dergestalt gebahren, wie es einem guten und redlichen Haus- und Landwirthe eignet und gebühret, und durch Nachläßigkeit, oder ungebührliche Wirthschaft sich nichts zu Schulden kommen lassen, u. d. m. Ich verwerfe auch solche Universalia nicht; aber sie verstehen sich nur schon von sich selbst.

§. 185.

Nöthiger ist es, Specialia zu formiren, und bey jedem Wirthschaftstheile insbesondere genau zu erwägen, was zum Vortheil oder Schaden derselben vor Umstände sich zutragen können, und so nach Pachtern, wie er damit gebahren solle, zu instruiren, was aber unterbleiben solle, ihm zu untersagen. Ich wünschte eine so vollkommene Wirthschaftserfahrung und Fähigkeit zu besitzen, hierunter einen geschickten Lehrer abzugeben, ich würde mich darzu sehr willig finden lassen; denn ich halte eben dieses vor eines der wichtigsten Stücke bey dem ganzen Pachthandel, dessen Verabsäumung eine fruchtbare Mutter vieler Uneinigkeit und Widerwärtigkeit zu seyn pfleget. Doch ich will versuchen, wie weit ich es bringen kann, und alle Wirthschaftstheile, welche nur bey einem Privatlandguthe vorzukommen pflegen, einzeln und genau durchgehen, und dann sehen, was mir bey jeden anzumerken beyfallen werde. Weiß ich nicht alles; so werde ich doch vieles wissen, und wenigstens einem jeden Gelegenheit geben, nach seines Guthes Umständen, sich des übrigen zu entsinnen,

und das mir unbekannte oder von mir übersehene selbsten zu suppliren.

§. 186.

Den Anfang mache ich billig mit denen Gebäuden. Außer dem Herrnhause wird man auf gutbebaueten Güthern auch eine eigene Verwalterey antreffen, in welcher das Gesinde- oder Viehhaus entweder gleich eingebauet ist, oder doch zur Hand, und allernächst dabey lieget. Sind solche Annehmlichkeiten auf einem Guthe anzutreffen; so wird der Guthsherr in seinem reservirten Wohnhause, der Pachter aber in dem ihm überwiesenen Wirthschaftsgebäude, sehr bequem wohnen, und unzählige Verdrießlichkeiten vermieden werden. Es thut selten gut, wenn nur Verpachter und Pachter auf einem Guthe bey einander wohnen, geschweige gar in einem Hause. Wenn aber gleichwohl auch letzteres nicht anders zu haben ist; so wird man desto genauer zu bestimmen haben, welche Zimmer und Bequemlichkeiten Pachtern eingeräumet seyn sollen, und welche nicht. Von denenjenigen Hofgebäuden, welche bloß zur Wirthschaft bestimmet sind, sie mögen übrigens aus Kellern, Ställen, Scheunen, Schuppen, Böden, Wasch- und Backhäusern, Fisch- und Röhrkasten, Eisgruben, Rauchkammern, Taubenschlägen, oder sonst etwas bestehen, auch theils wohl im herrschaftlichen Wohnhause selbst, oder sonst wo zu befinden seyn, muß genau bemerket werden, welche davon sich die Herrschaft entweder ganz reserviret, oder

den Mitgebrauch davon sich vorbehält, oder aber Pachtern concediret werden. Lustgebäude wird Pachter wohl nicht einmal übernehmen wollen; über abwärts liegende Wohnungen und Gebäude aber, als etwa der Mühlen, Schäferey, Försterey, Weinberge, Schenken, Ziegeleyen, Teich- Feld- und Huthhäuser, Pechhütten, wird man sich so leichte nicht irren.

§. 187.

So gut als nun Pachtern alle ihm angewiesene Gebäude, besage ordentlicher und genauer Consignation aller Ein- und Zubehörungen, werden übergeben werden, eben so gut, und in eben denen Umständen muß er sie währenden Pachts erhalten, und zu seiner Zeit wieder zurückgeben; wir haben also hier an das Bauen, und an die Reparaturen zu gedenken, obschon selbige unten im zehuten Capitel wieder vorkommen möchten.

§. 188.

Da das Bauen kostbar und beschwerlich ist; so wird Pachter ausdrücklich dahin mit angewiesen, daß er die ihm überwiesenen Gebäude treulich in Obacht nehme, daß sie weder durch übeln Gebrauch, noch auch von sich selbst schadhaft werden. Ganz geringe Besserungskosten hat er der Herrschaft gar nicht anzuschlagen: denn es sind dieses Obliegenheiten eines guten Wirths, und dafür hat er die Gebäude selbst im Gebrauch und Nutzen. Wegen derer Reparaturen aber, die schon etwas

betrācht-

beträchtlich sind, ist mit ihm bald anfangs zu verabreden, wie weit er solche auf eigene Kosten zu besorgen habe. Das Hauptwerk kommt freylich auf den Zustand der Gebäude an, in welchem sie sich bey Antritt des Pachts befinden. Sind sie alle gut und tüchtig, so kann dem Pachter wohl angesonnen werden, daß er alle Reparaturen, deren Kosten nicht über 5, ja nach Befinden 10 Thaler ansteigen, aus eigenen Mitteln trage; sind sie hingegen alt und baufällig, so würde es schon genug seyn, wenn er die Besserungen auf 3, auch wohl nur auf 2 Thlr. übernimmt; denn es möchten dergleichen gar öfters vorkommen. Manchmal verbindet er sich auch wohl, an denen übersteigenden und Hauptreparaturen ein gewisses Antheil zu tragen. Es werde aber hierunter accordiret, wie da wolle; so ist über einen bösartigen Pachter Wachsamkeit nöthig, daß er nicht etwa eine anfangs kleine Reparatur so lange hinhängen lasse, bis sie größer werde, und sein übernommenes Quantum übersteige. Daß ihm von der Herrschaft die Materialien verschaffet werden, ist der Billigkeit gemäß; doch könnte bey mitverpachteten Ziegeleyen, Weiden- und Reißnutzung und dergleichen, hierunter wegen der Ziegel, Zäune, und dergleichen, auch ein gewisser Beytrag beliebet werden; wie er denn auch das etwa zum Kleiben und sonst benöthigte Geströhde unentgeldlich wird hergeben müssen. Neue Gebäude hat Pachter gar nicht aufzuführen; braucht oder verlanget er eines zu mehrerer Bequemlichkeit oder Wirthschaft, muß die Herrschaft

erst darein consentiren, und solches anordnen, wenn er die Bau- oder am Ende die Meliorationskosten wieder erlangen will. Mit denen reservirten Gebäuden hat Pachter ordentlicher Weise auch nichts zu thun. Doch läuft es nicht wider die Billigkeit, daß er bey selbigen, auch andern Herrschaftlichen Bauen, wenn die Herrschaft nur nicht allzu baulustig ist, derselben in etwas mit dem Hofgeschirre, auch wo keine eigene Baudienste sind, mit Ablassung einiger Fröhner beystehe; nur daß, ausser dem Fall der Noth, zu keiner vor den Landwirth unbequemen Jahreszeit gebauet werde.

§. 189.

Hierbey wird man verhoffentlich auch wohl an die Wasser- Schleussen- und Dammbaue, Hebung und Reinigung der Gräben, Bäche, Brunnen und Quellen, Wege- Steige- Brücken-Reparaturen, Landstraßenbaue, Schläge, Gehege- und Hofvermachungen, Zäune, und dergleichen gedenken, und alles gehörig reguliren, nach jedesmaliger Erforderniß derer Guths- und anderer Umstände.

§. 190.

Ein Lustgarten, so ferne es lediglich ein Kunst- und Ziergarten ist, wird dem Guthspachter so leichte nicht mit überlassen, noch auch von ihm übernommen werden. Wo sich einmal dergleichen befindet, wird man auch noch mehrere Gärten antreffen, in welchen das Vergnügen die Hauptabsicht, der bey-

läufige Nutzen aber ein bloßes Nebenwerk, und höchstens nur vor die Herrschaftliche Küche und Tafel eingerichtet seyn wird. Es werden also auch selbige der Herrschaft reserviret, und von einem eigenen Gärtner besorget werden. Die Promenade aber wird Pachtern und denen Seinigen wohl niemand versagen, wenn auch gleich in dem Pachte nicht einmal daran wäre gedacht worden; denn es ist diese eine Sache von unschädlicher Nutzbarkeit. Ja es kann kommen, wenn die Herrschaft nicht auf dem Guthe wohnet, oder doch weder sie noch ihr Gärtner Vieh hält, daß ihm die Gräserey auf denen Parterren, Terrassen und dergleichen verstattet wird; doch alles unter nöthiger Einschränkung, vor deren Beobachtung der Gärtner hernach sorgen wird. Dagegen wird es solchem Gartenwerke an verschiedenen Dingen gebrechen, vor welche man doch auch bey Zeiten besorget seyn muß. Es können allerley Fuhren vorfallen, wenn es auch nur die Anrückung des Holzes zur Feuerung vor den Gärtner und die Orangerie, oder zu Espalieren, Nagelwerken, und Vermachungen wäre. Hält nun die Herrschaft keine Kutschpferde, oder ist abwesend, werden selbige wohl auf Pachtern fallen. Das wichtigste aber wird wohl den Dünger und die Dienste betreffen. Da ist denn nun mit Pachtern zu tractiren, wie viele Fuder Mist, und von welcher Sorte er jährlich in den Garten einzuführen oder doch zu verlassen habe; und wenn Handdienste beym Guthe sind, werden die hierzu nöthigen müssen reserviret, und dabey ausgemacht werden, wie viel deren täglich oder wöchent-

lich, nach Unterschied der Jahreszeit, von Walpurgis bis Michael, und von Michael bis Walpurgis, zu stellen sind. Kann Pachter sich dafür ein Douceur an raren Garten- und Obstfrüchten, wenn selbige gerathen, ausdingen, wird es ihm niemand mißgönnen.

§. 191.

Es kann auch kommen, daß eine Herrschaft, über einen solchen nutzbaren Garten einen Particular-Gartenpacht mit einem ordentlichen Gärtner schließet. Da ist denn wohl das beste, daß dem Pachtgärtner eine eigentliche Instruction vorgeschrieben werde, wie er den Garten tractiren solle, gleich als ob selbiger in Bestallung und Dienste genommen wäre. Nach derselben muß er sich auch in seinem Pachte genau richten, maßen er darauf ausdrücklich verwiesen wird. Außerdem, daß die Gänge beständig rein, die Hecken und Alleen, auch anderes Laubwerk unter der Scheere gehalten werden müssen, darf auch weder das Blumenwerk, noch übriges Gartengewächs, am wenigsten die Baumschule, oder die Spalier- und Zwerg- oder Obstbäume, vernachläßiget werden. Schaffet die Herrschaft fremde und rare Gewächse in den Garten, muß er sie nicht nur an den Ort bringen, wo sie dieselbe hin haben will; sondern muß sie auch nebst der Orangerie unentgeldlich mit verpflegen. Es ist zu reguliren, wie die Gartenquartiere zu dem letzten Pachtjahre bestellet seyn sollen. Giftige Kräuter, wenn nicht ein eigener botanischer Garten dabey ist, darf er gar nicht

erzeu-

erzeugen. Statüen, Grotten, Säul- und Bindewerk, muß vor Schaden bewahret, Fontainen und Wasserkunstwerke im Stande erhalten, und so bald daran etwas wandelbar wird, solches der Herrschaft angezeiget werden. Die Erdbeer- Artischocken- Spargelbeete dürfen nicht eingehen, sondern müssen von Zeit zu Zeit verjünget werden. Die Mistbeete und die Glascasse sind besonders zu observiren. Muthwille und Unfug darf im Garten nicht getrieben werden. Das Uebrige ergiebt sich, wenn das Pachtquantum, die Herrschaftlichen Reservata, und des Gärtners etwanige Deputate und Inventarium reguliret sind, von selbsten, nach jedes Orts Gelegenheit und Umständen.

§. 192.

Der Küchengarten aber gehöret vor den Pachter. Er hat sich dessen zwar nach eigenem Gefallen zu bedienen: Denn über den Ertrag dieser Früchte wird ihm keine Gewähr geleistet; wenn aber derselbe regulair angeleget ist, wird er ihn doch nicht so unordentlich bauen, daß die Symmetrie gestöret werde, weil dieses doch ein übeles Ansehen giebt, und auch nicht allemal so gleich wieder herzustellen ist. Ueber dieses aber wird er ihn auch weder gänzlich auszehren, noch auch gänzlich verwüsten und verwildern lassen.

§. 193.

Der Baumgarten wird ihm auch mit überlassen. Bey diesem aber wird um desto mehreres zu verabschieden seyn, je weniger es in selbigem bloß

damit

damit genug ist, daß wir seine Obstfrüchte einsammlen, und wir vielmehr seine Erhaltung, und, wo möglich, Verbesserung niemals aus den Augen lassen dürfen. Es muß also Pachter versprechen, und auch halten, daß er die jungen Obstbäume, welche noch Pfähle brauchen, mit solchen wider den Wind beständig versehen, und selbige wohl anbinden, die tragbaren, und vielleicht überlästigten wider das Abbrechen der Aeste gehörig stützen, das Obst mit Schonung der künftigen Trageknospen, ohne Abreißen der Zacken, behutsam abnehmen, die Bäume zu rechter Zeit gehörig aufhacken und düngen, jährlich raupen, und das Moos davon schaben, die verwaldichten auszacken, die Nebenschosse tilgen, die dürren Zacken abwerfen, denen Beschädigten und Kranken mit dienlichen Mitteln bey Zeiten zu Hülfe eilen, die Kern- Pflanz- und Pelzschule wohl besorgen, jährlich eine Quantität derer besten Obstbäume, statt der ermangelnden oder eingehenden, nachpflanzen, und dabey die vorgefundene Ordnung beobachten, die Vermachungen im Stande erhalten, und überhaupt den Obstgarten nach seinem besten Fleiß und Wissen pflegen und warten, und in unbewusten Fällen sich bey andern Baumverständigen Raths erholen wolle. Hier kann es kommen, daß die Herrschaft sich entweder gewisse einzelne Bäume, oder, welches besser wäre, ein Gewisses an Schocken, Scheffeln oder Metzen, von gewissen Obstsorten, jedoch nach Proportion jedesmaligen Geraths derselben, ausziehet; oder doch einen gewissen Preiß feste setzet, wofür Pachter ihr eine gewisse

wisse Quantität, dieser oder jener Obstsorte, jährlich ohne Absicht auf das mittelmäßige oder reichliche Gedeyen derselben, ablassen soll, es müßte denn gar nichts werden. Die ausgehenden und abgestorbenen Bäume werden insgemein Pachtern vor seine Besorgung überlassen.

§. 194.

Wegen der Baumschule ist noch dieses zu besorgen, daß, woferne selbige zur Unterhaltung des Gartens nur zureichend ist, aus selbiger gar nichts, wenn sie aber überflüßig ist, nur dasjenige jährlich verkaufet werden dürfe, was in dem Garten nicht angebracht werden kann, und niemals das beste. Was auch bey Endigung des Pachts in derselben überley wäre, daran müßte die Herrschaft um einen gesetzten Preiß den Vorkauf haben. Bey dem auswärts auf denen Angern, Dämmen, Triften und sonst stehenden guten und wilden Obste hat es, was die Nachzucht und Wartung betrifft, mit vorigen gleiche Bewandtniß; nur daß das Holz der ausgehenden und wilden Obststämme gemeiniglich der Herrschaft bleibet; dasjenige aber, was gar in der eigentlichen Waldung stehet, bleibet billig reserviret. Ueber das Strauchobst wird sich leicht zu vergleichen seyn; nur muß es nicht vergessen werden, Sonsten ist kein Bedenken, die Unterverpachtung des guten so wohl als wilden Obstes Pachtern zu gestatten, wenn nur derer Bäume dabey gehörig geschonet wird.

§. 195.

Der Ackerbau, das wichtigste Stück der ganzen Landwirthschaft, verdienet desto vorzüglichere Achtsamkeit bey seiner Verpachtung. Wo Artfeld ist, müssen die Arten genau beybehalten, und dürfen von Pachtern nicht verändert werden. Wo die Felder zum jährlichen Nutzen sind, und nach Gartenrecht bestellet werden, muß der Grund und Boden jeden einzelnen Feldstücks unterschieden, und jedes nach seiner natürlichen Beschaffenheit bearbeitet und bestellet werden; ja selbst in einzelnen Feldern, noch weniger in ganzen Schlägen, ist der Boden durchgängig allemal von einerley Eigenschaft; daher solche Striche und Flecke auch besonders, und nach ihrer Erforderung tractiret seyn wollen.

§. 196.

Die Zeit zum Braachen, Pflügen, und übrigen Bestellung, muß nach der Landesart genau beobachtet werden. Weder im Stürtzen, noch im Wenden, noch im Ackern, darf weder zu seichte, noch auch wegen des todten Bodens zu tief gepflüget werden. Wo gehaaket wird, darf Pachter solches nicht unterlassen. Neuerungen und Versuche im Großen wird Pachter niemals eher, als mit Bewilligung Verpachters, und auf seine eigene Gefahr wegen des Gedeyens, unternehmen. Die Düngung der Felder muß zu gehöriger Zeit geschehen, und dürfen die Aecker nicht ausgesogen werden. Ein Feld muß wie das andere nach der Reihe gedünget werden, nicht etwan die besten alleine, oder doch

am

am stärksten, oder mit dem besten Miste. Gestattet es die Ordnung, sollen die obern Felder zuerst, und eher, auch wohl etwas stärker gedünget werden, als die untergelegenen, weil von jenen viel Geilung wieder ab- und diesen zufließet. Jedes Feld ist nach Beschaffenheit seiner trockenen und hitzigen, oder kalten und feuchten Natur, wo möglich, mit der ihm zuträglichen Gattung des Düngers zu bemisten. Der Pferch muß zu rechter Zeit untergewendet werden, daß er nicht austreuge; und kann es geändert werden, schlägt man ihn nicht gerne an einen Hang, weil bey Regengüßen viel davon wieder abfließet, und gänzlich verlohren gehet, wo nicht etwan andere Felder oder Wiesen unterliegen. Zum Krautlande muß der Dünger eingewalzet werden.

§. 197.

Zum Saamen nimmt Pachter von jeder Sorte das reinste Getreide, welches er nur haben kann. Er hütet sich, so viel möglich, das in der Au, oder in starkem oder frisch gemistetem Boden erwachsene, auf Heidefeld, oder in schwachen und magern Boden zu bringen, sondern verfähret vielmehr, wo es seyn kann, umgekehrt. Manchmal ist dienlich, den Saamen gar zu verändern, da er denn suchen wird, denselben aus solchen Orten zu erlangen, deren Landesart geringer, wenigstens nicht besser ist, als die seinige. Er befleißiget sich auf gute Säeleute, die so wohl als er selbst, jeden Acker nach seiner Stärke und Güte, auch die Saat, ob sie groß- oder kleinkör-

nicht sey, zu beurtheilen wissen, und weder zu dicke noch zu dünne säen. Will er andere, als auf dem Guthe sonst gewöhnliche Früchte erbauen, thut er es nicht nur auf seine Gefahr, sondern ohne ausdrückliche Vergünstigung darf er es gar nicht thun, weil verschiedene Früchte, wie etwan die Rübsaat, der Tabak und dergleichen, viel Dünger wegnehmen, die Felder aber doch sehr auszehren, und gleichwohl kein Stroh bringen, folglich so wohl der Fütterung, als der Mistung gar nachtheilig seyn können. Gleicher gestalt hat er sich auch in der Sömmerung nicht zu übersteigen. Hier aber kann es vielleicht geschehen, daß sich die Herrschaft etwas Feld zu Kraut und Rüben, oder auch wohl zu Leinsaat, und dergleichen, ausbedinget; da denn nicht zu vergessen, wie es damit, und wegen der Bestellung, der Einsaat, dem Abbringen und übrigen Diensten, gehalten werden solle. Weit entlegene und Ruhefelder, wird Pachtern ganz gerne nachgelassen werden, einzeln zu verafterpachten, oder durch Halbbauerey zu nutzen.

§. 198.

Wie nun Pachter neben der ordentlichen und fleißigen Bestellung, so wohl in der Herbst- als Fastensaat, alles zu seiner Zeit thut; so giebt er auch in der Ernte auf Zeit und Wetter genau Achtung, damit das Getreide zu seiner rechten Reife abgebracht, und ungesäumt eingesammlet werde, doch dabey trocken in die Scheune komme; sonst kann, außer dem Verderben der Körner, durch verdumpftes

tes Geströhde, auch wohl das Vieh, sonderlich Pferde und Schaafe, verfüttert werden. So ist Pachtern auch nicht nachzulassen, das Getreide vom Guthe in andere Orte und fremde Scheunen einlegen, und daselbst ausdreschen zu lassen. Endlich wird er auch nicht zugeben, daß die abgebrachten Felder, wie man es nennet, ausgestoppelt, das ist, die Stoppel ausgegraset werde, weil dieses Verfahren dem Viehe die Weide, dem Boden aber die Geilung entziehet. Stroh und geringes Getreide, auch Kaf und Spreue, müßte in großem und jährlich gewissem Ueberfluß gewonnen werden, wenn Pachtern könnte erlaubet werden, etwas davon zu verkaufen; ausserdem gehöret es zur Fütterung und in den Mist.

§. 199.

Der Graswuchs muß das andere Augenmerk des Pachters seyn. Daher hat er auf die Gräsereyen des Guths gute Acht zu haben, damit davon nichts zur Unzeit unnütze umgebracht, sondern alles nach seiner Anweisung in gebührender Ordnung unter die Sichel genommen werde. Verfähret er anders, und leidet hernach Mangel an grüner Fütterung, wird er den Schaden vor sich haben, und gegen die Herrschaft über schlechte Milchnutzung sich nicht beklagen dürfen. Eben dergleichen Leidwesen könnte ihm auch begegnen, wenn er bey sehr reicher Gräserey etwas mehreres an Fremde vermiethete, als er hernach Rath haben könnte. An theils Orten ist auch erforderlich, die Grasefleche, sonderlich in

verschlossenen Gärten, von Zeit zu Zeit mit Mistjauche zu begießen, und dadurch zu düngen.

§. 200.

Besonders nehme er die Wiesen in Acht. An manchen Orten können sie gewässert, an manchen müssen sie überdünget werden. Guten Grassaamen von Zeit zu Zeit darauf auszustreuen, ist aller Orten dienlich befunden worden. Die Maulwurfs- und Ameisenhaufen sind fleißig zu zerstören, und vom Gestrüppe müssen sie reine gehalten werden. Wiesen aufzureissen, und mit Getreide zu besäen, kann Pachtern nicht anders, als bey überflüßigem Wiesewachs, doch nur in Ansehung derer hochgelegenen Wiesen, und binnen denen ersten Pachtjahren, erlaubt werden; die letztern drey Jahre müssen sie zu ihrer Bestockung wieder liegen bleiben; durch Aufreißen, Einsäung guten Grassaamens, und ebenes Eineggen aber selbige zu erneuern, wird ihm als einem guten Wirthe unverwehret seyn. Er wird wohl thun, Heu und Grummet weder unreif abzuhauen, noch überständig werden zu lassen, weil es ersten Falls sehr schwinden, letzten Falls aber sehr unkräftig und harte werden würde, welches ihm beydes wenige und schlechte Fütterung geben dürfte; wie er denn auch sonst dahin sehen wird, Heu und Grummet gut trocken und treuge einzubringen. Hat das Guth Ueberfluß am Heuschlage, kann Pachtern auch wohl nachgelassen werden, jährlich etwas, entweder auf dem Stiele, oder von der Wiese, oder vom Boden zu verkaufen; letztes Jahr aber wird

es

es wenigstens nicht geschehen dürfen, weil man nicht vorher wissen kann, wie der Jahrgang und Winter seyn werde, auch sonsten viel Unterschleif dabey vorgehen kann. Wächst Karbey auf denen Wiesen, wird er sich selbige zu Nutze zu machen wissen. Vielleicht behält sich die Herrschaft vor, selbige vor sich einzusammlen, da sie Pachter in gehöriger Zeit zu benachrichtigen hätte, wenn er selbige hauen lassen wollte; vielleicht muß Pachter nur einen gewissen Antheil eingesammleter Karbey, entweder im Halme an Körben, oder ausgeschlagen an Metzen oder Kannen, nach Proportion deren Geraths, an Verpachtern abliefern, welches zu bestimmen ist.

§. 201.

Bey denen Huthungen, es mögen nun Tage- oder Nachtgehege, Fettweiden, oder gemeine Triften seyn, wird er selbst wissen, was er zu thun hat. Wechselt er wirthschaftlich damit, erhält er sie von Raupen und Gestrippe reine, und sonst in ihren Bereinungen und Vermachungen, so hat er gegen die Herrschaft und sich selbst verthan; sonderlich wenn er sich an Orten, wo es hergebracht ist, oder sonst gestattet werden kann, mit Verlassung derer Maststellen, oder sonstigen Einnahme fremden Viehes, seine Weiden, Huthungen und Triften, nicht überladet. Vielleicht muß er selbige einigem Herrschaftlichen Viehe mit gestatten, wobey Zahl und Ziel feste zu setzen ist. Hier bey denen Huthungen kann sich die Herrschaft auch wohl einen gewissen Bleich-

plan ausziehen, selbigen auf eine gewisse Zeit zu schonen.

§. 202.

Ich komme auf die Viehzucht. Es ist aber bey derselben so gar vielerley zu bedenken, daß ich nicht umhin kann, von jeder Gattung Viehes, deren Wartung, Fütterung, Verpflegung, und dem Dünger und Mist, einzeln und besonders zu sprechen.

§. 203.

Die Pferdezucht schlägt bey einigen Güthern auf eine kleine Stutterey hinaus. Es sey aber damit, wie es wolle; so hat Pachter zu beobachten, daß alle Pferde ordentlich verpfleget werden. Die Fütterung derselben mag nach jedes Guthes Umständen geordnet seyn, wie sie will; so müssen sie nur in selbiger nach gehöriger Ordnung, in ihren gesetzten Stunden, und nach aller Treue und Fleiß damit besorget, und auf die Knechte Achtung gegeben werden, daß sie das ihnen gereichte Futter nicht verschleppen, und solches denen Pferden davor an die Krippen schreiben. Die Reinlichkeit der Pferde ist neben der Ordnung die halbe Fütterung; ja ein Pferd, das nicht reinlich gehalten und geputzet wird, und darüber wohl gar Ungeziefer bekömmt, wird auch bey dem besten Futter nimmermehr gedeyen. Wo Pferde zugezogen werden, muß, sonderlich wenn es auch mit zum Verkauf geschiehet, auf eine gute Raze gesehen werden; daher Pachtern nicht so hin frey bleiben kann,

durch

durch Vertauschung, oder Zukaufung anderer Pferde, sonderlich Stutten, dieselbe zu verringern. Die Mutterpferde müssen ein Jahr ums andere gölde bleiben, übrigens mit einem Hengste schöner Art beleget, und zu rechter Jahreszeit untergelassen werden. In der Tragezeit sind sie vernünftig zu schonen, und zu Ende derselben so wohl, als wenn sie säugen, ist ihnen, so viel es seyn kann, gütlich zu thun. Die Saug- und alle andere Fohlen sind besonders gut zu verpflegen. Ueberhaupt darf Pachter denen Knechten nicht zulassen, daß sie mit denen Pferden übel und tyrannisch umgehen, noch sie übertreiben, oder überladen. Beißige, schlagende, kollernde, räudige, rotzige Pferde, Krippensetzer und dergleichen, sind bey Zeiten und ungesäumt auszurangiren, und wegzuschaffen. Wo die Pferde beschlagen werden, muß Pachter den Hufschlag zu rechter Zeit besorgen, daß keines barfuß gehe, doch auch nicht zu tief ausgewirket, noch ihnen die Hüfe verderbet, noch vernagelt, oder sonst ungeschickt beschlagen werden. Gewöhnliches Aderlassen und Purgiren ist zu seiner Zeit zu gebrauchen, sonsten aber alle unnütze Quaksalberey mit ihnen zu unterlassen. Wenn sie krank oder schadhaft sind, müssen sie ohne Anstand in geschickte Hände gegeben werden, daß die Krankheit oder das Uebel nicht einwurzele. Vor die Verpachtung einer eigenen Stutterey werde ich hier wohl nicht zu sorgen haben.

§. 204.

Mit fremden Fuhren wird sich Pachter nicht

überlästigen. Denn obgleich zu Zeiten etwas damit zu verdienen ist, so gehet es doch dabey trefflich über das Geschirre; und wenn es übermäßig getrieben wird, kann es auch wohl zum Ruin des Pferdestandes gereichen. Die Herrschaft selbst wird die Billigkeit haben, und ausser einigen etwan unumgänglichen Bau- und andern Dienstfuhren, oder in die Kirche, und so fort, sich von Pachtern nicht allzu viele Fuhren zu ihren Reisen, oder auch wohl Visiten und Spatzierfahrten ausbedingen: denn wenn solche, wie nicht selten, zur Unzeit verlanget werden, können sie den Pachter in seiner ganzen Wirthschaft turbiren, und zuweilen unwiederbringlichen Nachtheil verursachen. Bey dem allen ist auch auszumachen, wer bey solchen bedungenen Fuhren vor das Futter und Kostgeld der Knechte zu sorgen habe. So viel wird Pachter Verpachtern wohl zu Willen seyn, daß, wenn er etwan Salz auf Cammerpaß holet, er ihm eine gewisse Quantität desselben unentgeldlich mit überbringe.

§. 205.

Bey der Rindviehzucht ist, was die Fütterung und Wartung betrifft, in seiner Maaße eben das zu beobachten, was vorhin von der Pferdezucht ist erinnert worden. Das Stammrind muß besonders wohl verpfleget werden; wobey denn, sonderlich wenn die eigene Heerde schon stark ist, zu verhüten, daß dasselbe durch übermäßiges Zulassen mit fremdem Viehe, gegen ein gewisses

Geld, nicht zu sehr abgemattet werde. Die Zugochsen verlangen ebenfalls, bey reinlicher und ordentlicher Wartung, reichliches und gedeyliches Futter; dagegen sie bey vernünftiger Mäßigung völlige Arbeit versprechen. Bey ihrer Einrichtung wollen sie gerne verbleiben. Z. E. auf denen mehresten Güthern, wo man mit Ochsen wirthschaftet, gebrauchet man sich derselben mit Wechsel. Ich habe Ursache zu zweifeln, ob sie es sich würden gefallen lassen, den ganzen Tag ohne Abwechselung zu arbeiten, wenn sie auch gleich desto reichlicher in der Fütterung versorget würden: denn ihre Natur möchte es nicht aushalten. Eben dieses dürfte sich auch zutragen, wenn bey solcher Futterverbesser- oder Vermehrung Pachter einen bisher vierspännigen Pflug, bey schwerem Boden oder tiefer Feldarbeit, nur mit drey Stücken zu zwingen gedächte. Die Ochsenreuterey der Knechte, und alle Ueberlästigung, wird Pachter äußerst zu verhindern trachten.

§. 206.

Wenn der Kuhstand recht gedeylich seyn soll, darf derselbe nicht überleget werden. Hielte nun Pachter mehr Kühe, als er des Winters und des Sommers mit Futter und Weide vollauf versorgen könnte, würde zwar der in der Melkerey daher sich äußernde Schaden sein eigen seyn; es könnte aber auch dem übrigen Viehgehalt, sonderlich der Schäferey, unvermerkter Abbruch geschehen, und damit dem Guthe selbst Nachtheil er-

 wachsen.

wachsen. Kauft Pachter Vieh zu, muß selbiges guter Art, aus einem reinen Stalle, jung von Jahren, und munter an Kräften seyn. Das Gölde Vieh darf weder in der Fütterung noch sonstigen Verpflegung versäumet werden, weil auf selbigem die Erhaltung des ganzen Viehstandes beruhet. Eben deswegen dürfen auch weder die Stiere vor der Zeit mit eingespannet, noch die Fehrsen zu zeitig untergelassen werden, weil beyde darüber verbutten, und binnen wenig Jahren eine große und schöne Gattung Vieh gar leichte in eine kleine und geringe verwandelt werden kann. Es ist daher auch zuträglich, daß wegen der Absetze-Kälber bestimmet werde, wie lange sie saugen sollen, ehe sie abgespähnet werden. Mit dem Mast- und Prackviehe handelt Pachter nach eigener Willkühr. Bey graßirenden Viehseuchen sind gefährliche Nachbarschaft und unsichere Triften sorgfältig zu vermeiden.

§. 207.

Zuweilen hält sich die Herrschaft auch wohl selbst einige Kühe vor ihr Haus besonders. Da wird sie denn auch wohl besorgt seyn, wo Futter und Streustroh vor sie herkommen, und wo der Dünger bleiben soll. Pachter aber wird sich gefallen lassen, selbige so wohl, als die Kühe derjenigen Deputanten, mit denen er nichts zu thun hat, als etwan der Gärtner, Jäger, oder Förster seyn können, unentgeldlich mit seiner Heerde auf die Weide gehen zu lassen. Noch gemeiniglicher aber bedinget

get sich die Herrschaft, daß Pachter ihr das benöthigte Milchwerk, auch Sahne, Butter, und Käse, um einen gewissen Preis überlassen muß; dabey es hauptsächlich darauf mit ankommet, ob diese Preise gleich durch das ganze Jahr einerley, oder nach denen Jahreszeiten, sonderlich im Sommer und Winter, verschieden ausgemachet werden.

§. 208.

Bey dem übrigen Hofviehe ist vornehmlich zu bedenken, welcherley Gattungen desselben gehalten werden können, oder nicht. So sind an theils Orten die Ziegen wegen derer etwa außenstehenden jungen Obstbäume, Weiden, oder auch des wilden jungen Holzes halber schlechterdings schädlich. Die Schweine hingegen werden wohl aller Orten haltbar seyn. Aus dem Federviehe trifft man die eigentlichen Hühner auch überall an; da hingegen Truthühner und dergleichen nicht allenthalben viel Vortheil bringen wollen; Gänse aber, und besonders Enten, auf der Weide, im Felde, und sonderlich in denen Fischwassern, vielmals ungleich mehr Schaden, als Nutzen bringen. Die Taubenflucht ist auch nicht überall gleich zuträglich. Bey allen diesen Viehsorten aber ist ebenfalls zu reguliren, ob sich etwa die Herrschaft selbst einige Stücke derselben zu halten reserviret, oder ob Pachter an allerley jungem Viehe derselben jährlich gewisse Stücke abzugeben, oder doch um ein gewisses Geld zu überlassen habe, oder nicht.

Unnütze Viehsorten wird Pachter wohl nicht unterhalten.

§. 209.

Ich muß hier noch von dem eigenen Viehpachte sprechen, weil es sehr öfters geschiehet, daß sämmtliches Hofevieh und dessen Nutzung, ohne die übrige Guthswirthschaft, absonderlich verpachtet wird. Selbst der Guthspachter kann vor gut befinden, sein Vieh besonders zu sublociren, welches ihm auch, wenn es mit Genehmhaltung der Herrschaft geschiehet, er einen anständigen Viehpachter gestellet, und er vor selbigen mit caviret, noch wohl, und auch dieses nachzulassen seyn möchte, daß er sich zu seiner eigenen Sicherheit von seinem Unterpachter Caution bestellen, und an dessen eingebrachten Güthern oder sonstigem Vermögen ein gerichtliches Unterpfandsrecht constituiren lasse.

§. 210.

Ein solcher Viehpachter ist zugleich des Guthes Hofe- oder Schirrmeister, dessen Frau aber, auf welche ungemein viel ankömmt, Käsemutter; sie bekommen auch beyde darauf ihren Lohn und Gehalt, und müssen gegen Erhaltung eines gewissen Deputats das übrige Gesinde in der Kost unterhalten. Die Pachtbedingungen mit selbigen sind fast auf allen Güthern verschieden, je nachdem es jeden Orts Umstände erheischen, und kann darüber nichts allgemeines bestimmet werden. Das vornehmste kommt auf das Pachtgeld an, wie hoch er jede melkende Kuh in Pacht nimmt. Allein

dabey

dabey ist mit zu reguliren: wie viel er Stücke derselben ins Haus und vors Gesinde abzurechnen habe; ob, wie gemeiniglich, die Erstlinge und gölde Kühe nur das halbe, oder durch die Bank das volle Pachtgeld geben sollen; wie viel Kälber zur Zuzucht, und welche Sorten, er jährlich unentgeldlich abzusetzen habe, auch wie lange sie saugen müssen; und ob die übrigen der Herrschaft, oder ihm selbst gehören sollen; wie es mit dem Prackviehe zu halten sey; was er vor jedes Stück des übrigen Hofeviehes an Ziegen, Schweinen, auch dem Federvieh und der Taubenflucht, vor Pacht, an Gelde, oder an jungen Stücken, oder Eyern, Käsen, und dergleichen, zu entrichten habe; ob ihm gewisse Wiesen ohne Gewähr des Ertrags angewiesen werden, oder ob er eine gewisse Anzahl Frohn- oder Hofegeschirr- Fuder Heu oder Grummet bekomme; ob er das Futter- und Streustroh nehmen darf, so viel er braucht, oder ob ihm auch was gewisses an Schocken, und von welcher Sorte gegeben werde; wo er sich der Gräserey zu erholen habe; wie viel ihm Feld zu Wickfutter, Mang, Kraut, Rüben, Möhren, und andern Fütterungen bestellet werde, und wer den Saamen darzu gebe; ob solches Gras und Fütterungen ihm in den Hof gefahren werden, oder ob solche von denen Mägden in Körben heimgetragen werden müssen; ob gewisse Braachen, bis zu einer gewissen Zeit, vor das Kuhvieh besonders zu hegen sind; ob das Kuhvieh, oder die Zugochsen, die Vortrift in der Stoppel haben, und wie lange; ob in denen grü-

nen

nen Saatfeldern gekrautet werden dürfe, und wie; wie es mit der Weizenschreppe zu halten sey; was er an geringem Getreide, Ueberkehre, und Spreu, auch Buchecken, Eicheln, oder Treber, und Spühlicht, bekommen solle; was er vor jedes Gesinde an Deputat, so wohl an allerley Getreide, als an Grätzerey, Fleisch, Eyern, Obst, Bier, Getränke, Salz, Oel, Kiehn, und Geleuchte, haben solle; was die Mägde in der Ernte, oder auch sonst, außer der Viehwartung, der Herrschaft oder dem Guthe vor Dienstleistungen schuldig sind; und wem sie im Winter spinnen oder Federn schließen; was er vor Holz zum Backen, Kochen, und übrigen Feuerung, auch Nutzholz, zu Krippen, Raufen, Trögen, und anderm Stallgeräthe, haben solle; wie es mit dem Topf- und Küchengeschirre, und Milchgefäßen, auch Unterhaltung des leinenen Zeuges, an Tischtüchern, Quählen, besonders der Gesindebetten, und des übrigen Stallinventarii zu halten sey; wer die Vieharzeney anschaffe, und wie krankes Vieh sonst zu besorgen sey; und fast unzählige Dinge mehr. Besonders muß auch richtig gemacht werden, in welchen Terminen, und in welchen Münzsorten, die Pachtgelder gezahlet werden sollen; ob Viehpachter etwa Milch, Sahne, Butter, Käse, Eyer, und dergleichen, Verpachtern vor einen gewissen Preis zu überlassen habe; und hauptsächlich, wie es mit dem abgängigen Viehe zu halten sey? Da denn wohl das gewöhnlichste ist, daß Verpachter alles alte Rindvieh, an Zugochsen und melkenden Kühen alleine, von dem Göldeviehe, an

Stieren

Stieren und Fehrsen, Pachter und Verpachter jeder die Hälfte, die Kälber aber bis zu einem Jahre, ingleichen Ziegen und Schweine, alt oder jung, und alles Federvieh, nebst denen Tauben, Pachter alleine träget. In Ställen, wo das Vieh sehr der Unreinigkeit, und die Schweine denen Finnen unterworfen sind, muß auch dieserhalb Abrede genommen werden, wie es gehalten werden solle, wenn bey der Schlachtung ein oder anderes Stücke unrichtig befunden werden sollte. Daß sämmtlicher Viehstand so wohl, als übriges Inventarium, nach der Taxe oder Zahl, wie solches übergeben worden, hernach wieder zurück zu geben sey, fliesset von sich selbst aus der Natur eines jeden Pachts.

§. 211.

Die Disposition derer Fütterungsvorräthe, an Heu, Grummet, Stroh, geringem Getreide, Kaff, und dergleichen, bleibet zwar billig Pachtern gänzlich überlassen. Ist er, was er seyn soll, nämlich ein guter Wirth; so wird er hierunter alles so zu veranstalten wissen, daß jedes Vieh das Seinige richtig und ordentlich erhalte, alles zusammen aber eher etwas Ueberfluß, als allzu drückenden Mangel, in seiner Verpflegung verspüre. Einmal aber muß doch jeder Verpachter die Beschaffenheit seines Guths am besten kennen; daher es überaus wohl gethan ist, Pachtern von allen in der Fütterung etwa vorkommenden Vorfallenheiten treulich zu benachrichtigen, damit er seine Verfügungen hierunter am sichersten treffen möge; andern

dern theils aber kann auch das Guth in solchen Umständen befangen seyn, daß es nicht gleichviel ist, welches Heu, welches Grummet, welches Geströhde, z. E. denen Pferden oder Schaafen gegeben werde; daher es ganz unumgänglich nöthig ist, Pachtern schlechthin anzuweisen, von welcher Wiese, von welcher Art Stroh, mit welcherley Gattung geringen Getreides, und keiner andern, diese oder jene Sorte Vieh zu versorgen ist. Da auch vieler Orten der Graswuchs gar dürftig ist, muß Pachter angewiesen werden, jährlich etwas gewisses an Futtermange auszusäen; und da weder Heu noch Stroh ein Jahr so viel wächset, als das andere, darf Pachter auch von allem dem nicht das geringste verkaufen: denn er möchte dasjenige, was er etwa heuer übrig hätte, ein ander Jahr doppelt wieder kaufen müssen. Kommt es aber zum Kaufen, so kommt es auch gemeiniglich zum Darben; darüber aber der Viehstand, und das ganze Guth einen beträchtlichen Nachtheil erleiden könnte, der in vielen Jahren nicht wieder zu verwinden wäre. Die Wartung und Verpflegung jeden Viehes bleibt Pachtern besonders empfohlen. Falls übrigens Verpachter vor seine Kutschpferde, oder übriges reservirtes Vieh, sich von Pachtern etwas gewisses an Stroh und Heu, nebst dem benöthigten Streustrohe, ausgezogen hätte; so wird doch wohl wenigstens der Dünger davon denen Guthsfeldern, folglich Pachtern zum Nutzen verbleiben.

§. 212.

§. 212.

Der Mist, welcher von dem Viehe auf dem Hofe gemacht wird, ist von jedem vernünftigen Wirthe von je her vor einen Schatz des Guthes angesehen worden. Es würde Pachtern daher ohnmöglich gestattet werden, wenn er denselben auf andere, als die eigentlichen Guthsfelder führen, oder wohl gar verkaufen wollte. Was er etwa der Herrschaft davon in den Garten verlassen muß, dependiret von seinem Accord, und ist vor sich. Er hingegen ist pflichtig, alles auf das genaueste zusammen zu sammlen, was nur sein Düngermagazin auf einige Weise vermehren kann. Wie ferne Mergel, Kalk und Asche, und wohin, zu gebrauchen seyn möchten, wird ihn Verpachter belehren; er aber sich genau darnach zu richten wissen. Sollte es an Streustrohe gebrechen wollen, wird Verpachter ihm erlauben, sich der Laub- und Nadelstreu, so viel er deren bedarf, aus seinen Gehölzen unentgeldlich zu erholen.

§. 213.

Von der Schäferey, die eine eigene Viehwirthschaft vorstellet, ist viel zu sagen; ich werde aber gleichwohl nur wenig davon gedenken, weil ich hoffen darf, daß man hier von selbst vorzüglich aufmerksam seyn werde. Es kommt ungemein viel darauf an, daß eine reine Art Vieh, von darneben feiner Wolle, auf dem Guthe erhalten werde. Wenn ein tüchtiger und redlicher Schaafmeister, welches sonst gar rare Vögel sind, einmal

auf dem Guthe befindlich ist, wird er vor alles sorgen, was zur Erhaltung und zum Nutzen der Schäferey erforderlich ist, seinen eigenen Vortheil ungerechnet. Es stehet daher Pachtern nicht so hin frey, den Schäfer eigenes Gefallens abzudanken und anzunehmen; sondern es muß schlechterdings der Herrschaft Einwilligung von ihm darzu erlanget werden. Nicht einmal der Schäfer selbst hat freye Macht und Gewalt, seine Knechte und Jungen zu miethen und fortzujagen, wie er will, wenn nicht die Herrschaft, wenigstens der Pachter oder Verwalter darum weiß. Dagegen hat Pachter dem Schäfer das ihm nach der Güte und Vielheit gewidmete Heu und Stroh unweigerlich zu liefern, auch selbigem bey aller Zeit, so viel möglich, auf dem Dache zu seyn, damit ihm selbst keine Verantwortung entstehe, wenn es etwa mit der Schäferey unglücklich abläuft. Insbesondere ist darauf Achtung zu geben, daß die Schäferey in derjenigen Einrichtung verbleibe, in welcher sie einmal ist. Wo also einmal klare Wolle gezogen wird, darf kein grobwollichtes Vieh eingebracht werden. Wo nur einmal geschoren wird, darf das Vieh nicht zweyschürig gemacht werden. Wo nicht gemolken wird, darf auch forthin nicht gemolken werden; eben wie hingegen, wo sonst gemolken wird, selbiges auch nicht unterlassen werden soll, wenn nicht die Herrschaft darein, und in andere dergleichen Veränderungen ausdrücklich consentiret, indem einsichtigen Wirthen ganz wohl bekannt ist, was solcherley Dinge gemeiniglich vor

Folgen

Folgen haben. Es muß dahin gesehen werden, daß die Wiesen zu rechter Zeit geheget, und besonders die Schaafe von der Saat zu rechter Zeit abgetrieben, und überhaupt nicht zur Unzeit darauf gehütet werden. Die Huthungen sind, wo es seyn kann, ordentlich einzutheilen, und was verwischet ist, sonderlich die Gehaue in denen Hölzern gänzlich zu schonen. Bey gefährlichen Triften muß der Schäfer desto behutsamer seyn, auch den Fichten- und Kieferstaub möglichst zu vermeiden suchen. Das Heufutter muß von denen besten Wiesen genommen, und recht trocken eingebracht werden; daher der Schäfer selber solches mit machen helfen und einbringen muß, auch über selbigem und allem Futter weder Hühner noch Tauben sitzen lassen darf. Ob der Schäfer eigen Vieh, und wie viel halte, oder ob er einmenge, und wie hoch, kommt auf den Accord an; das Vor- und Knechtevieh darf weder besonders gefüttert, noch gehütet, noch auch eigenen Gefallens unter diesen oder jenen Haufen gestossen werden. Das Unterlassen der Stähre muß nach jedes Guths Umständen zu seiner gerechten Zeit geschehen. Fremdes Vieh darf Schäfer, bey Verlust desselben und seines Dienstes, nicht in die Trift, am wenigsten in die Winterfütterung nehmen. Schweine, Gänse, und ander Federvieh, gehören nicht in den Schaafstall. Dünger und Mist darf nicht veräußert werden; und die so genannten Mittagsstunden, da der Schäfer die Schaafe zusammentreibet, und unter diesem Vorwande auf fremden

N 2 Stücken

Stücken pferchet, sind durchaus nicht zu dulden, noch auch, daß er auf einen gewissen Fleck vor sich Stroh hinschaffet, und dann zu Zeitendie Schaafe drauf stehen lässet, den daher kommenden Mist zu seinem Nutzen zu verwenden. Bey umhergehenden Schaafviehseuchen müssen alle besorgliche Oerter und Triften, so viel nur immer möglich, vermieden werden; alles kranke Vieh aber ist ungesäumt, und auf das schleunigste, mit gehörigen Arzeneyen zu versorgen, und ihm sonsten mit allen dienlichen Hülfsmitteln zu Hülfe zu eilen.

§. 214.

Vielmals wird eine Schäferey ganz besonders, und vor sich alleine verpachtet. Dabey ist denn feste zu setzen, was er von jedem Stücke, oder vom Hunderte Vieh, Pacht geben soll, welches zwar die Gewohnheit der Gegend schon ziemlich bestimmen wird; doch aber kommt es hierbey im Hauptwerke auf die eigenen Umstände der Schäferey und übrige Pachtbedingungen an. Neben der Art des Viehes, ob es groß oder klein ist, klare oder grobe Wolle trägt, rein oder Schmiervieh, einschürig oder zweyschürig, melke oder treuge Vieh ist, sind die Wiesen und Huthungen, auch übrige Sommer- und Winterfütterungen, in besondern Betracht zu ziehen: denn die Verschiedenheit dieser Dinge muß ganz natürlicher Weise eine große Verschiedenheit der Abnutzungen, folglich des Pachtpreises zu wege bringen. Es ist daher festzusetzen, was er überhaupt vor Huthungen und Triften, und in

welcher Maaße, zu genießen habe; ob ihm gewisse Wiesen, zur Heunutzung, überhaupt und ohne alle Gewähr des Gedeyens angewiesen werden, oder ob selbigen gewisse Fuder Heu, nach gewissen Centnern, und von welchen Wiesen, auch gewisses Stroh, von gewissen Arten des Getreides, nach gewissen Schocken, wie auch etwa Hafer, Erbsen oder ander Getreide zur Fütterung, nebst dem Salze zur Lecke, gegeben werden; oder ob er sich wohl gar mit allem itzt erzählten selbst vor sein eigen Geld versorgen soll. Manchmal muß er auch wohl sich und die Seinigen aus seinem eigenen Beutel beköstigen; mehrentheils aber bekommt er vor sich, auch seine Knechte und Hunde, ein gewisses Deputat an Getreide; und an manchen Orten wird ihm statt dessen ein gewisses Stücke Feld eingeräumet, daß er sich darauf das Bedürfniß selbst erbaue, da denn mit verabredet wird, wie es mit der Bestellung und der Düngung gehalten werden soll. Meistens hält sich der Schäfer eigenes Kuhvieh, welches ihm auch von der Herrschaft ausgewintert wird; oder die Herrschaft giebt ihm Kühe aus ihrem Stalle zur Wartung und Abnutzung, statt der Zukost; wobey denn wiederum vielerley Bedingungen gesetzt werden können. Zu Kraut und Rüben werden ihm gemeiniglich gewisse Rücken herrschaftlich Feld unentgeldlich geackert und zugerichtet; vielmals muß auch vor die Lämmer eine besondere Braache gehalten werden. Er bekommt auch wohl das Verhaulaub aus den Weinbergen; und es muß ihm auch vielleicht gewisses Laubholz

gegeben werden, welches er doch selbst hauen lassen muß. Wo er das Holz zum Horden- und Krippenzeuge, und zur Feuerung hernehmen soll, und wie die Reparaturen der Schäferey zu besorgen sind, ist auch zu bestimmen.

§. 215.

Gemeiniglich kommt der Contractus Socidae hier wieder vor, indem der Schäfereypachter den Viehbestand eisern übernehmen muß. Es wird daher vor allen Dingen der Viehstamm nach allen Sorten des Viehes feste gesetzt, und Pachtern taxirt gerichtlich übergeben. Da mag denn mit demselben vorgehen, was da wolle, nach Verlauf der Pachtzeit muß eben so viel Vieh, in eben den Sorten und Währung, wieder zurückgegeben werden, der Herrschaft stirbt kein einziges Stück. Die übrigen Pachtbedingungen richten sich, schon gedachter maßen, nach denen übrigen Umständen, und derer Contrahenten Willkühr; dahin sonderlich gehöret, was etwa sonst dem pachtenden Schäfer noch vor Nebenverrichtungen bey der übrigen Guthswirthschaft selbst auferleget werden. Hätte der Pachter zuletzt Vieh übrig; so kann mit verabredet werden, daß der Herrschaft frey stehe, dasselbe, als in der Schäferey gezogen, um einen gewissen fest zu setzenden Preis, an sich zu behalten.

§. 216.

Manchmal wird die Sache noch weiter getrieben, und gar ein so genannter Kaufpacht über eine Schäferey geschlossen. Da verkauft die Herrschaft

schaft dem Schäfer den ganzen, ordentlich aufgezeichneten Viehstamm, vor baares Geld, nebst dem Eigenthume, jedoch mit dem Wiederkaufspacte. Dergestalt wird das Vieh des Pachters wahres Eigenthum, er nutzet es an Wolle, Milch, und Merzvieh, als sein eigen Guth, nach Gutbefinden, und entrichtet davon weiter kein Pachtgeld. Die Herrschaft hingegen nutzet, statt desselben, das erhaltene Kaufgeld, als ein zinsbares Capital, durch die davon zu erhebenden Interessen, oder wie sie es sonst nutzbar verwenden kann, gestattet aber dem Viehe nicht allein die gewöhnlichen Triften, sondern versorget auch dasselbe mit bestimmter Fütterung, auch den Schäfer, Knechte und Hunde mit Deputat, und übriger Kost, dafür ihrem Guthe der Pferch und Mist bleibet. Uebrigens risquiret sie wegen des Viehes keinen Unglücksfall; und weil dieser Verkauf nur auf gewisse Jahre gerichtet ist, so muß der Schäfer ihr nach Ablauf derselben, gegen Zurückerhaltung des Kaufgeldes, solches in Natur, und zwar in eben der Zahl, eben der Güte, und in eben den Sorten, wieder stellen.

§. 217.

Zuweilen hat ein Guth zwar die Schaaftriftsgerechtigkeit; selbstiges Schaafvieh aber ist nicht vorhanden. Da pfleget man denn auch wohl nur die bloße Schaaftrift zu verpachten, dergestalt, daß eine fremde Schäferey sich derselben gegen ein gewisses Triftgeld auf eine gewisse Zeit bedienen möge. Weil es hierbey auf die öfters veränderliche

Stärke solcher fremden Schäferey ankommt, und auch sonsten vielerley Irrungen entstehen können; so ist am besten, wenn das Triftgeld nicht accurat auf die aufzutreibenden Röser geleget, sondern jährlich ein gewisses Triftgeld in Pausch und Bogen gesetzt wird, so mag hernach viel oder wenig Vieh aufgetrieben werden; nur muß noch wegen des Auf- und Abtreibens, auch Gebrauchs der Huthung auf denen Saatfeldern und Wiesen, alles sicher verabredet werden.

§. 218.

Der Bienenstand ist auf einem Guthe immer vortheilhafter, als auf dem andern; daher kommt es auch, daß er bey manchen gar nicht in Betracht genommen wird, bey andern aber gleichwohl einiger Achtung würdig ist. Eigentlich ist zwar die Haltung der Bienen eine Res Libertatis naturalis, folglich merae facultatis; an theils Orten aber haben gleichwohl die Herrschaften hergebracht, daß ihre Unterthanen keine halten dürfen. Sonsten sind auch hier und da einige ordentliche Bienenbeuthereyen zu befinden, da gewissen sich zusammen geschlagenen Zeidlern, vom Landesherrn, gegen einen gewissen Abtrag, an Erb- oder Laßzinsen, Honig, oder Wachs, und andere Praestanda erlaubet wird, die Bienenzucht durch ein gewisses Revier der landesfürstlichen Forste zu treiben, ihre Stöcke auszusetzen, verflogene oder wilde Bienen aus denen Bäumen zu hauen, oder sonst derselben darinnen zu pflegen, und was ihnen sonsten

sten noch vor Privilegien zugestanden, und sie auch dabey geschützet werden.

§. 219.

Auf einem Landguthe kommt es wegen der Bienenflucht wohl darauf an, ob die Herrschaft selbige ihrem Guthspachter entweder privative oder cumulative mit überlassen, oder sich solche alleine reserviren will. Hält nun der Pachter Bienen, so muß er auch bedeutet werden, daß er nicht geflissentlich Raubbienen hege, vielmehr die sich etwa selbst einfindenden nach Möglichkeit vertilge. Bey reservirter Bienenzucht existirte ohnlängst der bis dahin noch unerhörte Fall, daß Pachter seinem Verpachter vor die Bienenweide 30 Thlr. zurechnen wollte; woraus man lernen kann, daß es forthin, obgleich fast lächerlich, doch wirklich nicht ganz unnütze seyn werde, darüber mit dem Pachter gleich zum Voraus zu transigiren. Wenigstens ist ganz unschädlich, Pachtern versprechen zu lassen, daß er weder denen Seinigen, noch dem Gesinde gestatten wolle, die Herrschaftliche Bienenzucht auf die geringste Weise zu stören.

§. 220.

Wichtiger wird die Fischerey seyn, wenn es eine ordentlich eingerichtete Teichfischerey, und sonderlich auf eigene Zuzucht an Strich, Brut und Satz gerichtet ist, sie mag sonst ein= zwey= oder dreyjährig herum kommen. Wenn aber Pachtern einmal die gehörige Anweisung dieserhalb geschehen ist, so mag er forthin in seiner Pachtzeit da-

mit gebahren, wie er will. Doch ist er zu bedeuten, eine vorhandene gute Art Fische beym Guthe zu erhalten, und im Winter fleißig aufeisen zu lassen, damit die Fische nicht nachläßiger Weise ersticken und verderben müssen. Eine wilde Fischerey wird selten beträchtlich seyn; Forellen- und Krebsbäche aber werden gemeiniglich der Herrschaft reserviret.

§. 221.

Die Teiche selbst werden seiner besondern Obacht anbefohlen. Sie müssen vorzüglich reine gehalten werden; daher ist ihm nicht erlaubt, Schilf darinnen aufkommen zu lassen, oder gar Seelilien, Kalmus, Stachelnüsse, und dergleichen, darinnen zu ziehen. Die von selbst verwilderten müssen gereiniget, und nach Bedürfen wohl gar geschlämmet werden; aber von wem? Will es der Pachter etwan in denen allerersten Jahren seines Pachts selbst zu thun übernehmen; so wird ihm die Teichnutzung um so viel geringer anzuschlagen seyn, damit er in alle Wege wieder auf seine Kosten komme, den Schlamm aber hat er doch nirgends hin, als auf die Guthsfelder zu bringen. Thut es die Herrschaft selbst; so muß mit Pachtern accordiret werden, wenn und wie lange er den Teich, und zwar unentgeldlich liegen lassen soll, wobey er auch einen gewissen Platz auf eine gewisse Zeit frey lassen muß, wo der Schlamm mittlerweile hingebracht werde; je nachdem aber sich hierdurch die Feld- und Wassernutzung erhöhen möchte,

wird

wird auch sein Pachtquantum darauf gerichtet werden.

§. 222.

Die Fluthbetten, auch Ständer hat er zu rechter Zeit aufziehen, und wieder zusetzen zu lassen; auch die Dämme fleißig zu begehen, damit aller Durchbruch, so viel an ihm ist, vermieden werde, auch allen besorglichen Teichschäden bey Zeiten vorgebauet werden könne. Wer dazu, und zu den übrigen Reparaturen, die Materialien und Kosten trage, muß sich aus dem Vertrage zeigen. Rohr, Schilf, Wasserkresse, Stachelnüsse, und andere Wasserfrüchte, so ferne sie von selbst wachsen, bleiben ausser dem, was sich die Herrschaft daran vorbehalten möchte, ihm billig zu beliebiger Nutzung überlassen.

§. 223.

Die etwanigen Heeger an Flüssen und Ströhmen wird Pachter nicht anders, als durch das Gras nutzen dürfen, übrigens aber auch wegen etwaniger Erhaltung desselben, oder bey andern Wasserbauen, nicht weiter, als mit einigem Spannwerke, oder Ueberlassung einiger Dienste, zu concurriren haben. Uebriges Weidicht, es stehe auf denen Wiesen und Huthungen selbst, oder auf solchen Heegern, oder sonst, wo es wolle, gehet ihn gar nichts an, weil sie zur vollen Holznutzung, nicht aber zu den Wiesen oder Heegern gehören, wie Berger in Oec. Iur. L. 3. t. 5. p. m. 683. bezeuget. Doch kann ihm zu Reisstäben, Brenn-

reiße,

reiße, auch Unterhaltung der Vermachungen, das Nöthige davon gereichet werden.

§. 224.

Wenn aber die **Weidennutzung** sonderlich in Kopfweiden auf denen Angern und Huthungen bestehet, eine eigene Holznutzung formiret, und Pachtern mit überlassen ist; so hat er nicht allein die gehörige Schlagezeit, sondern auch die Schläge selbst zu beobachten, so wohl daß selbige ordentlich gehauen werden, als auch daß nichts zur Unzeit geschehe: denn die Nachtheile davon sind ganz offenbar. Welches alles auch vollkommen gilt, wenn ihm etwan das Wiesenweidicht und das Zaunreiß aus dem Heeger, oder von denen Strohmbauen, wirklich mit verpachtet wäre; wobey er doch jedesmal schuldig bleibet, jährlich eine gewisse Anzahl Satzweiden nachzupflanzen, das Heegerweidicht aber wenigstens so weit zu schonen, daß das Ufer verwahret bleibe.

§. 225.

So beträchtlich als das **Mühlwesen** an sich selbst ist, so genau hat man sich darüber mit dem Pachter zu determiniren. Stehen die Mühlen auf Erbzins; so ist zwar weiter nichts dabey zu besorgen, als nur dieses, ob solche Zinsen dem Pachter mit überlassen werden, oder reserviret bleiben sollen. Sind sie aber verpachtet; so wäre freylich, zur Ersparung aller Ab- und Zurechnung, beyden Seiten am dienlichsten, wenn sämmtliche Mühlen an Pachtern in Pausch und Bogen, dagegen

gegen aber auch die völlige Freyheit überlassen würde, selbige beliebig entweder verwalten zu lassen, oder nach Gefallen zu verafterpachten, wenn sonsten nur der Unterpachter nicht unanständig ist, und der Guthspachter alles öconomische Risco über sich behält; nur müßte sich letzterer wegen allen Remisses und Zurechnung an seinen Müller zu halten haben, welcher jederzeit nachdrücklich auf die Mühlenordnungen und andere Landesverfassungen zu verweisen ist.

§. 226.

Sollte aber eine Mühle vor sich absonderlich verpachtet werden, wie davon unzählige Exempel vorhanden sind; so ist neben Regulirung des Pachtgeldes vornehmlich dahin zu sehen, daß auch selbige, so wohl in ihren Gebäuden, als auch in ihren Werken, welcherley diese seyn möchten, jederzeit im brauchbaren und vollen Stande verbleibe. Nicht weniger muß bey einer Wassermühle daran gedacht werden: ob etwan die Schaafe in dem darzu gehörigen Teiche geschwemmet werden, und also der Wasserlauf zu der Zeit anzuhalten wäre; nicht weniger, wie lange der Müller ohne Abzug am Pachte, bey Fischung des Teiches, oder nothwendigen Dammbauen, des Wassers zu entbehren hätte.

§. 227.

Das Uebrige kommt, auch bey allen andern Arten, selbst bey Schiff- und Windmühlen, auf den Pachtcontract selber an. Sind es Zwangmühlen;

len; so müssen das Erbregister derer Unterthanen, die Landesherrlichen Conceßionen, und die Verträge mit denen Nachbaren, sonderlich zur Hand genommen werden. Auch bey Walk- Treibe- und Schneidemühlen, und allen übrigen, müssen die Verträge zwischen Pachtern und Verpachtern alles zusammen feste stellen.

§. 228.

Die Gärten, Graseflecke, Wiesen, und andere Ländereyen, so einmal zum Mühlwerk geschlagen sind, dürfen weder vom Guths- noch vom Untermühlen-Pachter, so wenig, als übrige Gerechtsame, als des Bierschankes, Brantweinbrennens, Mehl- Korn- und Brodthandels, Kuchenbackens, Mahl- oder Schneidezwanges, und dergleichen, so viel daran hergebracht ist, auf keine Weise eingeschränket, noch geschmälert werden, weil dem Guthe selbst dadurch Nachtheil zuwachsen kann. Stille muß auch der Müller halten, wenn ein unterliegendes Wasser abgelassen, oder in der Mühlbach gefischet, oder gekrebset, oder selbige geschlämmet werden soll, oder sonst an derselben etwas zu repariren ist. Das Weidicht und Schilf, an und in derselben, ist ebenfalls der Herrschaft, oder wenn es der Vertrag so mit sich bringet, dem Guthspachter vorbehalten.

§. 229.

Die Weinberge werden nicht von allen Guthspachtern gerne mit übernommen, weil ihr Nutzungsertrag sehr zweifelhaft, die darauf zu verwenden.

wendenden Unkosten aber gewiß, nnd darzu ganz important zu seyn pflegen; doch wenn schönes Obst darinnen ist, entschließen sie sich noch eher darzu. Bey allem Weinbau kommt es, neben dem Seegen nnd Gedeyen von oben herab, besonders auf die Güte der Stöcke, und deren Bearbeitung und Verpflegung an. Man siehet daher, daß Pachter darauf sonderlich Achtung zu geben habe, daß die Rebart beybehalten, und immer von denen besten Stöcken fleißig abgesenket werde, welches sonderlich in Acht zu nehmen ist, wenn etwan der Berg noch nicht vollständig wäre, oder durch Frost, oder anderes Ungemach, Schaden erlitten hätte. Darneben muß auch Pachtern nicht nachgelassen werden, daß er den Berg jährlich nur fein stark auf Wein schneiden lasse, sonsten die Stöcke darüber eingehen werden, sonderlich darf es in denen letzten Pachtjahren nicht geschehen. Wo die jährlich abgehenden Weinpfähle wieder herkommen sollen, darnach wird sich Pachter gleich Anfangs erkundigen. Vermuthlich giebt ihm die Herrschaft jährlich gewisse Stämme zu Pfahlholze; dagegen er den benöthigten Dünger aus dem Hofe nehmen wird. Wie es mit denen Vermachungsreparaturen gehalten werden solle, darüber wird er sich mit Verpachtern auch vernehmen.

§. 230.

Auf einen treuen und verständigen Winzer kommt ungemein viel an. Es ist daher nicht zu verwundern, wenn Pachter mit selbigem nicht so

hin

hin nach eigenem Gefallen wechseln, auch einen neuen nicht anders, als mit der Herrschaft ausdrücklichen Approbation, annehmen darf. In der Arbeit wird sich ein rechtschaffener Mann allezeit fleissig bezeigen, auch jeder derselben, wie es sich gebühret, und zu ihrer Zeit verrichten, und darunter nichts verabsäumen. In dem Aufziehen muß er vorsichtig seyn, und, so viel möglich, auf den Jahrgang Achtung geben, was etwan noch vor Witterung dahinten seyn könne; und er wird wohl thun, wenn er den Pachter und die Herrschaft selbst dabey zu Rathe ziehet. Den Schnitt wird er vollkommen verstehen, auf das Rebwasser aber, wenn es durch eigentliches Abzapfen, oder gar durch das Würgen gesammlet werden sollte, feyerlichst Verzicht thun. Die neuen Pfähle werden, der abgehenden Späne halber, im Hofe gemacht; denen alten aber dürfen nicht etwan vorsetzlich die Spitzen ab- oder selbige gar zerbrochen werden. Das Heftestroh muß in der Scheune, oder doch im Hofe ausgeschöbet werden. An manchen Orten muß er, vermöge seines Accords, jährlich eine gewisse Anzahl Gruben ohne fernere Verlohnung machen, senken und ausdüngen; man ist aber richtiger Arbeit versicherter, wenn man ihm auf die jährlich erforderlichen Gruben sein gebührendes Grubenlohn besonders giebt. Das Krauten und Hacken wird er niemals versäumen, noch die Arme, oder den Karst dabey schonen; daher auch das Unkraut weder zu lang wachsen, noch zu reif werden lassen, daß der Saamen darüber ausfalle;

viel-

vielmehr, so viel ihm möglich, den Berg von allen Quecken und Unkraute reine halten. In der Breche und bey dem Verhauen wird er verständig seyn; den Wein zu seiner Zeit fleißig hüten, und die Weinlese treulich besorgen helfen; nach derselben aber die gezogenen Pfähle in ordentliche Haufen bringen; und endlich, wo es hergebracht ist, die Stöcke zu seiner Zeit gehörig decken. Bey dem allen hat er noch die im Berge befindlichen Obstbäume, nach aller daran vorkommenden Arbeit zu besorgen, und junge nachzuziehen.

§. 231.

Dagegen hat er sich auch eines gewissen Stammlohns, eines gemessenen Deputats, und verschiedener anderer Ergötzlichkeiten zu erfreuen. Er treibet eine oder mehrere Kühe und Schweine mit unter die Herrschaftliche Heerde, und bekömmt zur Gräserey die Raine im Berge, und das in selbigen erwachsende Unkraut, die Rebenabgänge im Schnitt, das Brech- und Verhaulaub, entweder ganz oder zum Theil, und auch wohl im Winter etwas Stroh zur Streue und Fütterung; dagegen der von seinem Viehe gemachte Dünger in den Berg verwandt wird. Es wird ihm etwas Grabeland zur Grätzerey angewiesen; auch etwas Kraut- und Rübefeld gegeben. An denen gesteckten Kürbsen bekömmt er auch seinen Antheil, gemeiniglich die Helfte; desgleichen von denen Weintrestern aus der Presse, und endlich auch die alten zerbrochenen Pfähle und Sturzeln. Nach

vollendeter Bergarbeit nimmt man ihn auch wohl mit zum Drusch in die Scheune.

§. 232.

Alles dieses, was ich bisher des Weinbaues so wohl als des Winzers wegen erinnert habe, ist nebst vielen mehrern Dingen desto genauer in Acht zu nehmen, wenn ein Weinberg vor sich besonders verpachtet werden sollte. Bey Halbgebürgen, die theils an einen Winzer vererbet, theils von ihm noch um die Helfte bearbeitet werden, ist fleißige Aufsicht und Vorsichtigkeit am allernöthigsten.

§. 233.

Vom Hopfenbau habe ich nur so viel zu gedenken, daß Pachter ein gutes Hopfengelege bestmöglichst zu erhalten, und, wenn es nöthig, zu erneuern trachte; den Hopfengarten gehörig bearbeiten und düngen lasse, und wegen derer jährlich abgehenden Stangen, und wie die Joche wieder ergänzet werden sollen, sich mit Verpachtern richtig verabrede. Wilder Hopfen braucht nicht viel Wartung.

§. 234.

Bey einer Ziegelscheune hat Pachter hauptsächlich zu besorgen, daß alle Sorten der Steine und Ziegel, mit einem Worte, tüchtig und in der bisherigen Forme gebrannt werden. Wo die Erde darzu gestochen werden soll, wird ihm die Herrschaft wohl anweisen lassen, mit welcher er sich auch wegen des benöthigten Brennholzes zu besprechen

chen hat, ob er alles, oder etwas gewisses, oder gar nichts darzu von ihr bekommt; desgleichen, ob er brennen darf, so oft und viel er will; nicht weniger, ob er etwan bey vorfallenden Reparaturen eine gewisse Anzahl Steine unentgeldlich beyzutragen, oder sonst jedesmal der Herrschaft das Tausend um einen gewissen Preis zu lassen habe; und endlich, wie es mit denen Reparaturen der Zieglerwohnung, der Scheune, und des Ofens, auch Unterhaltung des Inventarii gehalten werden solle. Mit dem Ziegler machet er seinen Accord, so gut er kann und die Billigkeit zuläßt.

§. 235.

Wenn aber eine Ziegeley besonders an einen Ziegler verpachtet wird, muß alles desto genauer reguliret werden. Das Hauptwerk ist das Pachtgeld. Da kommt es darauf an, ob es auf Jahre, oder auf Brände gerichtet wird; das Fundament aber geben die Tausende, welche gebrannt werden, darzu. Ist man nun einig, was von jedem Tausend Steinen jeder Sorte der Ziegler als ein Pachtgeld zu geben habe; so kann man leicht, wenn man weiß, wie viel Tausend Steine oder Ziegel in den Ofen gehen, den Ueberschlag machen, wie viel ein ganzer Brand Pachtgeld geben werde. Weiß oder bestimmet man, wie viel jährlich Brände zu thun sind; so weiß man auch, wie viel jährlich Pachtgeld von der ganzen Ziegeley zu geben sey. Nothwendig will seyn, feste zu setzen, wie viel Tausend jeder Sorte Steine in jeden Brand kom-

men, und wie viel Brände jährlich gethan werden sollen, alles nicht mehr, nicht weniger; sonsten das Pachtgeld sehr ungewiß gemacht, Bevortheilungen aber kaum vermieden werden könnten; daher sich auch der Ziegler gefallen lassen muß, daß allemal bey dem Ein- und Ausführen jemand von Verpachters Seiten zugegen sey. Die Erde zu denen Steinen darf nirgends anders, als aus denen angewiesenen Leimgruben gegraben, und muß auch so tief ausgestochen werden, als sie lieget, damit es neuen Einschlagens ohne Noth nicht bedürfe. Das Werfen, Sümpfen, Streichen, Trocknen, Brennen, muß alles tüchtig geschehen, damit feste, dauerhafte und untadelhafte Steine und Ziegel daraus werden. Sie müssen darneben ihre bisherige Größe, Länge, Breite, und Stärke behalten, und die Formen dürfen nicht um das geringste weder vergrössert, noch verkleinert, noch sonst verändert werden. Selbst im Verkauf müssen die bisherigen Preise beybehalten, und selbige weder gesteigert, noch geringert werden, alles um die Kundschaft nicht zu verlieren.

§. 236.

Dahingegen muß auch ausgemacht werden: wie, und durch wen die Erde angeführet, auch benöthigten Falls das Wasser herbeygeholet, und das Holz herzugebracht werden solle; ob sich Ziegler dieses letztere selbst erkaufen müsse, oder ob ihm die Herrschaft ein gewisses Deputat auf jeden Brand, nach gewissen Sorten und Klaftern, reichen,

oder

oder doch sonst dasselbe aus ihren Waldungen, um einen bestimmten Preis selbst verlassen wolle, und wer hiervon das Schlägerlohn bezahle; ob Ziegler der Herrschaft die benöthigten Steine, und allerley Art Ziegel, etwan um einen etwas niedrigern fest gesetzten Preis, oder doch ohne Zählgeld zu überlassen habe; was, und wie viel Vieh er halten dürfe, und was er sonst vor Bequemlichkeiten und Vortheile geniessen solle, auch ob er bey jedem Brande etwas Bier, und überhaupt bey der Arbeit das benöthigte Getränke bekomme, oder nicht; wer die Reparaturen und das Inventarium besorge und unterhalte; und ob er etwan selbst an Steinen oder Diensten etwas dabey zu contribuiren habe; wem dagegen die alten Stücksteine, Schutt und Grauß, ja auch die Asche und Ruß aus dem Ziegelofen gehören sollen; und dergleichen verschiedenes mehr.

§. 237.

Meistens wird auch etwas Kalk mit gebrennet. Ist es nur ein Nebenwerk; so muß der Pachtziegler der Herrschaft eine geringe Quantität desselben, entweder vor eine gewisse Zulage, oder auch wohl unentgeldlich mit abbrennen, dabey er sich doch weder um die An- noch Abfuhre zu bekümmern pfleget. Ist aber ein eigner Kalkofen zu ordentlicher Kalkbrennerey angerichtet; so drehet sich die Sache, und die mit eingesetzten Ziegel werden nur zum Nebenwerke. Das Modell zur Verpachtung desselben kann ohne viele Veränderung von der Ziegeley hergenommen werden.

§. 238.

Möglich ist es, daß auch Leim- Thon- oder Sandgruben vor sich besonders vermiethet werden können; welche Kleinigkeiten aber sich gleichsam von selbst zeigen. Nützlicher werden Steinbrüche seyn; bey denen es gleichwohl, wenn man nur erst weiß, was man jährlich vor Genuß gegen den erforderlichen Aufwand gehabt hat, mit Bestimmung des jährlichen Pachtquanti, und übriger Pachtbedingungen, keine sonderliche Bedenklichkeit haben wird.

§. 239.

Holz und Waldungen werden wohl nicht leichte mit, noch auch vor sich alleine verpachtet werden. Zwar läßt es sich wohl thun, daß Pachtern, wo Gelegenheit dazu ist, ein gewisses Revier Holzes, währender Pachtzeit über, zur Nutzung angewiesen werde; solches aber ist nur vom Unterholze zu verstehen, und muß selbiges nach der Zahl der Pachtjahre in ordentliche Schläge abgetheilet werden, dergestalt, daß Pachter jährlich einen davon, und mehreres nicht abzuholzen habe, welches denn auch zu gebührlicher Zeit geschehen muß; an dem Oberholze aber hat er sich gar nicht zu vergreifen. Gemeiniglich bekömmt Pachter ein gewisses Deputat aus dem Holze. Es bestehe nun in Klaftern, Nutz- oder Geschirrholze, Stangen, Reifstäben, Pfahlholze, Brenn- oder Zaunreiße, oder worinnen es sonst nur wolle; so muß jedesmal die Sorte desselben, die Länge des Klafterholzes, die Stärke

und

und Gattungen der Bäume und Stangen, auch des Reißes, und die Quantität an Klaftern, Schocken, oder einzelnen Stücken, genau bestimmet werden; zugleich auch dieses, wenn solches alles anzuweisen, zu schlagen, und abzuführen, und von wem das Anweise- Fäller- und Schlägerlohn zu entrichten, und die Abfuhre zu besorgen sey. Etwas Kiehn wird Pachter auch nöthig haben. Braucht er Streu, muß ihm nachgelassen werden, so viel er bedarf, auf Anweisung, unentgeldlich rechen zu lassen, weil sie zum Vortheil des Guths in den Mist kommt.

§. 240.

Bey dem allen sind die Gehaue bestmöglichst zu schonen; und Pachter muß sich gefallen lassen, jährlich, oder wie es sonst die Ordnung der Holzung mit sich bringet, einen gewissen District, nach Unterschied des Pferde- Rind- und Schaafviehes, mit der Huthung zu schonen. Das Laubstreifeln muß wenigstens eingeschränkt werden, wenn es nicht gänzlich unterbleiben kann. Quirle können aus dem in den Hof geführten Kiefernreise zu voller Gnüge geschnitten werden, und ist nicht nöthig, den jungen Anflug deswegen auszuwipfeln. Besenreiß wird ebenfalls von dem Birkenklafterschlage abgehen, ohne daß darüber junge Birken abgehauen, oder alte beschädigt werden dürfen. Daß das Weidicht mit zur Holzung gehöre, ob es gleich auf Wiesen oder Huthungen stehet, ist nebst dem, was dabey zu beobachten ist, schon vor-

hin erinnert worden. Gleiches wird auch von allem andern Buschwerke, und selbst von denen Dornen gesaget werden müssen.

§. 241.

Wie es der Mastung halber zu halten sey, müssen die Umstände des Guths geben. Es kommt darauf an: ob Pachtern selbige gänzlich überlassen werden kann, oder ob er nur eine gewisse Anzahl Schweine einzutreiben habe, oder ob er nur, nach Proportion jedesmaligen Geraths, gewisse Scheffel oder Säcke Eicheln oder Buchnüsse, entweder zugeschüttet bekommen, oder sich selbst lesen lassen solle; wobey jedoch die Lesetage und übrige Ordnung genau zu beobachten seyn werden, und alles unentgeldlich geschehen muß. Es ist aber, wenn auch gleich die Holzungen vom Pachte ausdrücklich ausgenommen worden wären, dennoch nöthig, der Mastung, und wie es damit gehalten werden solle, ausdrücklich zu gedenken, weil es unter denen Rechtslehrern streitig, und noch unentschieden ist, ob selbige zur Holznutzung, oder unter die übrigen Nutzungen des Guths überhaupt, zu rechnen sey. Siehe Berger Oec. Iur. L. 3. tit. 5. §. 22. not. 2.

§. 242.

Mit denen Pechhütten hat es seine eigene Bewandtniß. Läßt der Herr, oder der Pachter selber schwöhlen; so müssen sie auch wissen, wie sie mit ihrem Pechbrenner nach allen Umständen zu contrahiren haben. Stehen sie auf eigenem Pacht; so

so kommt es auf die Bedingungen an, worüber man einig worden ist. Gemeiniglich wird dem Pechbrenner das benöthigte Schwöhlholz und der Kiehn unentgeltlich verabfolgt; dargegen er der Herrschaft vor ein jedes Schwöhlen einen gewissen Pachtzins entrichtet, welcher insgemein auf baares Geld gesetzet wird, sonst aber auch in andern Praestandis, z. E. in einer gewissen Quantität Pech oder Kohlen, und dergleichen bestehen kann. Zuweilen kauft auch wohl der Pechbrenner das erforderliche Schwöhlholz der Herrschaft ab, und miethet die Erlaubniß, den Kiehn in einem gewissen Holzrevier zu roden, von derselben um einen jährlichen Zins, giebt aber hernach nur einen desto gemäßigtern Schwöhlzins. Meistens wird er neben dem Pech und Kohlen auch etwas Kiehnöl mit abziehen, dabey denn auszumachen ist, ob ihm solches unentgeldlich frey gelassen bleibet, oder ob er auch vor diese Freyheit einen proportionirten Blasenzins zu erlegen habe. Wegen Unterhaltung der Wohnung, auch des Ofens und des Pechgeräthes, ist auch alles in Richtigkeit zu setzen. Von dem Harzen, Aeschern, und dem eigentlichen Kohlenbrennen, ist hier nichts zu gedenken.

§. 243.

Wir kommen nun auf die Regalien und die denen Landgüthern anklebende Gerechtigkeiten. Ich habe schon im zweyten Capitel von ihnen gehandelt, doch nur in der Absicht, zu erforschen, ob selbige, und welche aus ihnen, der Verpach-

tung und Pachtung fähig wären, oder nicht; hier muß ich die letztere Gattung derselben noch einmal durchgehen, um bey jeder zu bemerken, was etwan bey Verpachtung derselben vor Umstände vorfallen können.

§. 244.

Von der Jurisdiction habe ich schon verschiedentlich gesprochen, und sonderlich §. 57. gezeiget, daß selbige bey uns, wenn man will, gar wohl mit verpachtet werden könne; es bleibet aber gleichwohl etwas verhaßtes, und es wird daher ohne wichtige Ursachen selten geschehen; vielmehr läßt sie ein Guthsherr am liebsten durch seinen eigenen Gerichts-Directorem administriren, und sorget noch oben drein davor, daß der Pachter selbst sich derselben unterwerfe, welches, wie es gehörig geschehen müsse, ich §. 45. auch §. 180. gezeiget habe.

§. 245.

Würde sie gleichwohl Pachtern mit verpachtet; so könnte man doch noch wohl einen Unterschied unter denen Ober- und Untergerichten machen. Erstere werden Pachtern nicht viel nützen; letztere aber könnten ihm eher nutzbar werden, auch schon Autorität und Respect genung geben, als warum es ihm vielleicht am meisten zu thun ist. Dieses auch wird jedermann billig finden, daß man Pachtern, wenn auch alle Gerichtsbarkeit reserviret ist, doch den Gerichtszwang über

die Zinsen und Dienste derer Unterthanen concediret, sich dessen bedürfenden Falls, doch ohne Mißbrauch, zu gebrauchen.

§. 246.

Ist aber die Gerichtsbarkeit selbst mit verpachtet; so pfleget Verpachter doch alle mögliche Vorsichtigkeit dabey anzuwenden. Es muß die Jurisdiction allemahl in des Verpachters Namen exerciret werden; immaßen er allezeit das Eigenthum davon behält, und Pachtern nicht eigentlich die Gerichte selber, sondern nur der Gebrauch derselben überlassen ist. Daher denn auch der Pachter, ob er gleich sich alle Emolumenta anmaßen kann, welche aus der Gerichtsbarkeit fließen, und eigentliche Fructus jurisdictionales sind, z. E. Gericht zu halten, Gerichtspersonen zu bestellen, und gewisse Species Iuris Fisci, so weit sie der Patrimonialjurisdiction zukommen, auszuüben, wie ihm denn auch unbeerbtes Vermögen, Gerade, und Heergewette, samt Theilschilling, Annehme- Kauf- Consens- Siegel- Zähl- Handwerks- Gewerbe- Schutz- und Abzugs-Geldern, so weit sie hergebracht, und nicht untersaget sind, das Auspfändungsrecht, nebst der Befugniß, ungehorsame und widerspenstige Unterthanen in den Gehorsam werfen zu lassen, so wohl die Gerichtsstrafen, auch der denen Obrigkeiten jeden Falls ausgeworfene Antheil von denenjenigen, welche aus öffentlichen Verbrechen herrühren, zustehen; dahingegen darf er sich derjenigen

Gerecht-

Gerechtsame und Vorzüge keinesweges anmaßen, welche aus dem Eigenthume der Gerichtsbarkeit, oder auch aus dem Lehn- oder Erbzinsrechte herfliessen. Z. E. Er kann sich nicht huldigen, noch in das Kirchengebet einschliessen lassen, keine Unterthanen auf- und annehmen, keine Statuten publiciren, derer Unterthanen unbewegliche Grundstücke können auf seine bloße Einwilligung vor seinen Pachtgerichten weder verpfändet, noch am wenigsten gar verkaufet werden, die Lehnwaare, und alle Real- und Personal-Lehns- und Erbzinssachen, auch die Sterbelehen, kommen ihm gleicher Gestalt nicht zu. Besiehe Frankensteins Diss. von Verpachtung der Gerichte, beym Rohr Zus. zum Haushaltungsrecht L. 3. c. 39.

§. 247.

Man siehet hieraus, daß, wenn auch gleich die volle Gerichtsbarkeit verpachtet wäre, dennoch Fälle vorkommen und übrig seyn können, bey welchen die Herrschaft selbst, theils als Lehns- theils als Gerichtsherr, mit zutreten müsse. Dergleichen besonders auch dieser ist, wenn sich Pachter selbst der Guthsgerichtsbarkeit unterworfen hätte, und vor selbiger zu belangen wäre. Es pflegen aber auch wohl die Gerichtsherren bey solchen Verpachtungen ihnen die Concurrenz in allen Ausübungen der Jurisdiction, gewisse Gerichtsfälle aber ihnen gänzlich zu reserviren. Es können aber auch daraus viele Verwirrungen entstehen; und wenn die vorbehaltenen Fälle nicht ausdrücklich und

deutlich angezeiget sind, so entstehet die Vermuthung, daß Verpachter sich alles dessen begeben, was zur Ausübung der Gerichte gehöret, und er sich nicht ausdrücklich ausbedungen. Dieses hingegen ist billig, daß der Gerichtsherr den Gerichts-Directorem selbst in Bestallung nehme, auch die Gerichtspersonen selber ordne, und hernach in denen Pachtern überlassenen Fällen an selbigen weise. Hiernächst erscheinet die Wichtigkeit dieser Sache, daß er sich vorbehalte, die Gerichtsstube, wenn und so oft es ihm gefällig, in Person zu visitiren, die Gerichtsprotocolle und gehaltenen Acten, sonderlich in wichtigen, hauptsächlich in Inquisitionssachen, vor der Verschickung nach Rechtlichem Erkenntniß, sich zuschicken zu lassen, solche zu durchsehen, oder durch andere Rechtsgelehrte perlustriren zu lassen. Ferner muß er auch in denen dictirten Strafen freye Hand behalten, selbige, je nachdem die Rechte und Landesgesetze ihm solches gestatten, aus Geld in Arbeit oder Gefängniß zu verwandeln, sie zu moderiren, oder nach Befinden gar zu remittiren, ohne daß Pachter darüber zu queruliren habe. Und endlich muß er sich ausdrücklich bedingen, daß, woferne Pachter die Gerichte nicht denen Landsgesetzen, Proceß- und Taxordnungen, und allen andern Landesherrlichen Verfügungen gemäß administriren liesse, oder zu Bedrückung der Unterthanen, Verleitung zu geldsplitternden processualischen Weitläuftigkeiten, oder sonst auf je einige Art und Weise mißbrauchte, er selbige so gleich wieder an sich nehmen wolle,

ohne

ohne daß Pachtern darüber an seinem Pacht-Quanto der übrigen Guths- und Wirthschaftsstücke das geringste nachgelassen würde, selbiger vielmehr die daher ihm zuwachsende Verantwortung zu entgelten schuldig sey.

§. 248.

Wie nun gestalten Sachen nach der Pachter die Commoda Jurisdictionis zu genießen hat; so wird er sich auch nicht entbrechen, die Incommoda derselben zu tragen. Er wird den Gerichts-Directorem salariren, denen Armen umsonst Recht schaffen, alte, kranke, elende Personen, Wittwen und Waysen, Findelkinder, Wahnsinnige, mit der Nothdurft versorgen, todte Körper aufheben lassen, die Aufrichtung der Justitz- und Malefitzzeichen besorgen, auch, nach Beschaffenheit der Umstände, die Inquisitions- und die zur Bestraf- oder gar Abthuung der Maleficanten aufzuwendenden Unkosten tragen müssen, und dergleichen mehrers. Ja, wenn auch gleich die Jurisdiction völlig vom Pachte ausgenommen wäre, und Pachter gar nichts damit zu thun hätte; so ist es gleichwohl nicht unbillig, daß er, wo es nicht die Unterthanen thun müssen, den Gerichts-Directorem, wenn, und so ofte es der Herr verlanget, oder es sonst vonnöthen, durch das Hofgeschirre aus dem Orte seines Aufenthalts abholen, und wieder dahin zurückbringen lässet, selbigen bey seinem Daseyn, in Abwesenheit der Herrschaft, mit nöthiger, doch anständiger Kost, auch wohl Bette, Feuer und

Licht versorget, ihm auch sein etwan ausgesetztes Deputatkorn, Holz, oder andere Dinge zuführet, und endlich auch noch den Gerichtsfrohn besoldet. Denn alle erstbenannte Præstanda sind Kleinigkeiten; der handgreifliche Mann aber wird ihm selber in seiner Wirthschaft mit zu Diensten seyn.

§. 249.

Daß die Jura Patronatus, sonderlich mit dem Guthe selbst, ebenfalls verpachtet werden können, habe ich §. 58. dargethan. Wenn es aber auch geschehen ist; so wird zwar Pachter den Pfarrer und Schuldiener richtig vociren können, und dagegen auch diejenigen Beschwerungen tragen müssen, welche bey solchen Gelegenheiten etwan sonst der Herrschaft auflägen. Allein dem ohngeachtet wird er weder als Collator, noch als Patronus, in das Kirchengebet zu stehen kommen, weil es ihm hier eben gehet, als wie bey denen Gerichten, da ihm nicht eigentlich das Recht selbst, sondern nur der Gebrauch desselben überlassen ist.

§. 250.

Hat ein Guth das Recht des Geleites, und dieses soll mit ihm oder auch besonders verpachtet werden; so kann solches nicht anders geschehen, als mit gemessenster Verweisung an die bisherige Observanz, und die daraus gefertigte Geleitsrolle, wobey zugleich Pachtern nebst ernstlicher Verwarnung vor Contravenienz, desto genauer oblieget, die gewöhnlichen Strassen und ordentlichen Wege in gutem Stande zu unterhalten, keine neuen

neuen und Schleifwege aber, bey einer zu determinirenden Conventionalstrafe, zu gestatten, noch auch zuzugeben, daß auf den Fußsteigen, die öfters breit genug sind, Fuhrwerk passire, oder neue gemacht werden.

§. 251.

Ist der Ort mit Marktrecht versehen; so kann auch dieses mit verpachtet werden. Es kommt dabey vorzüglich auf das Stand- und Stätegeld, und andere Abgiften fremder Kramer an; die einheimischen sind vielleicht zum Theil, oder gänzlich davon befreyet. Pachter darf dasselbe weder erhöhen, noch erniedrigen, oder sonst ungeziemende Neuerungen vornehmen, noch gestatten; zuläßigen Verbesserungen aber kann er ganz wohl nachtrachten, welche er, und worinnen sie bestehen, Verpachtern treulich anzeigen muß. An manchen Orten hält die Obrigkeit, an andern Orten aber die Kirche, oder die Gemeine, die Ladengeräthschaft. Pachter hat auf alle Fälle dafür zu sorgen, daß sie in gutem Stande, und zu voller Gnüge parat gehalten werde, denen marktbesuchenden Kramern, Innungsleuten, Handwerkern und Zünften, nicht daran gebreche, auch sonsten gute Ordnung und Policey beobachtet, Unordnung und Unfug aber, so viel an ihm ist, vermieden werde.

§. 252.

Wo eine Fähre gehalten werden darf, oder auch nur die Kahngerechtigkeit bey einem Guthe vorhanden ist, und selbige zugleich, oder einzeln verpachtet

pachtet werden soll; so wird die Herrschaft, ihre Leute, und Geschirre, auch Frohngespann, und Zinsfuhren, nebst sonst befreyeten Personen und Leuten, allemal vom Fähr- oder Kahngelde frey bleiben, und die Verträge mit denen Nachbarn, oder gewissen andern fremden Gemeinden, genau befolget werden; wie denn einige aus vorhandenen Ursachen ganz oder halb frey sind, einige jährlich ein gewisses an Gelde, oder Hafer, oder Brodten geben, andere gewisse, oder auch wohl ungemessene Baudienste, mit der Hand, oder an Fuhren, zum Fähr- oder Ufer- und Weichenbaue leisten, und dergleichen. Wenn die Nachbarn in Feuers- Wassers- oder anderer dringenden Noth einander zu Hülfe eilen, sind sie ohne allen Verzug und unentgeldlich überzusetzen; Leute, so von Herrschaftlichen reservirten Güthern, als Ziegel, Holz, und dergleichen, etwas kaufen und überführen, desgleichen Bittfuhren, vor Abgebrannte, Wetterbeschädigte, oder andere Verunglückte, entrichten nur die Hälfte, oder gar nur ein Drittheil des gewöhnlichen Fähr- oder Kahngeldes. Es wird feste gesetzt, wo die Fähre oder der Kahn, bey hohem, mittelmäßigem, und niedrigem Wasser abfahren und anstoßen soll, und nirgend anderswo am Ufer, dessen sonstige Beschädigungen auch sorgfältigst zu vermeiden sind. Die Fährleute müssen Tag und Nacht im Fährhause, und jederzeit zum Ueberführen und Hohlen bereit und willig seyn. Wird zur Winterszeit Bahne und Eisbrücke geschlagen, müssen selbige diese Arbeit ohne Entgeld

verrichten; Pachter aber muß das benöthigte Stroh darzu geben, die Fährknechte aber selbige in Acht nehmen, auch wenn sie unsicher wird, in Zeiten Wuhlen auf beyden Seiten des Flusses vorhauen, Unglück zu vermeiden. Die Unterhaltung des Fährhauses, der Fähre selbst, derer Fuhrten, Brücken, Fährgeräthschaft, auch übrigen Inventarii, wird gemessenst reguliret.

§. 253.

Mit denen **Brücken** wird es auf seine Maaße eben so gehalten. Wer das Brückengeld einnimmt, sollte auch wohl vor deren und der Wege Unterhaltung sorgen; doch könnten die nothwendigen Materialien von der Herrschaft zu allen diesen Dingen verabfolget werden.

§. 254.

Vom Zoll, wenn sich derselbe, es sey vom Wasser oder Lande, bey einem Guthe befindet, bleibet mir, woferne ich mich auf den 250sten §phum und bis hieher folgende beziehen darf, gar nichts weiter zu sagen übrig.

§. 255.

Hingegen habe ich von einer **Posthaltung**, wenn selbige einem Guthe zukäme und verpachtet werden sollte, noch etwas zu erwähnen. Die Postordnung ist vor allen Dingen zu observiren, und darneben zu sehen, wie weit sich die Posthalterey erstrecke, und was sie vor Privilegien genieße. Ferner muß in Ueberschlag gebracht werden, was der

Post-

Postschreiber, die Postillions, Wagen- und Stallknechte, die Pferde und das Geschirre, nebst dem übrigen Inventario, an Salarien, Deputat, Lohn, Kost, Liverey, Stallung, Fütterung, Hufschlag, Sattler- Seiler- Riemer- Wagner- Schmiede- auch sämmtliche Reparaturkosten, und die Remontegelder, vor Aufwand erheischen; die ganze Postnutzung aber, an ordinair- und extra- fahrender, miethender, reitender Post, Passagier- und Brief- auch Paquetgelde, Staffetten- und Courierritten, und allen übrigen Zugängen, etwan eintragen möchte; und wie solches alles zu bewirthschaften sey? als wohin Pachter geflissenst anzuweisen wäre.

§. 256.

Die Jagd, ein höchst angenehmes Regale in Sächsischen Landen, bleibet am sichersten außer aller Verpachtung. So viel aber kann man einem Pachter wohl zulassen, daß er sich zu seiner Ergötzlichkeit zu Zeiten derselben mit bediene; doch muß der Herrschaftliche Jäger dabey seyn, wenigstens darum wissen, und das gefällete oder gehetzte Wildpret bleibet der Herrschaft, dergestalt, daß auch der Jäger sein Jägerrecht oder Schießgeld davon nicht einbüßet. Dem Pachter hingegen kann man, nachdem die Jagd beträchtlich oder geringhaltig ist, gewisse Stücken Deputatwildpret aussetzen, und ihm solches entweder ganz frey, oder gegen Abtrag des Schießgeldes einliefern lassen.

§. 257.

Bey dem Brauwesen ist Pachter vor allen Dingen auf die dieserhalb ergangenen landesherrlichen Mandate und andere Constitutionen gemessenst zu verweisen, ja er kann darauf eidlich verpflichtet werden; sonderlich wenn etwa ein Brau-Urbar absonderlich verpachtet würde. Schutt und Guß, so wohl als das Gebinde, muß den Landesverfassungen und Tranksteuerausschreiben gemäß eingerichtet seyn. Es muß gutes Getreide zum Malze, und guter Hopfen zum Brauen genommen, und überhaupt selbiges aufs beste besorget werden, daß jederzeit, so viel möglich, ein gleichguter Trunck falle, und die Kunden sich nicht wegwenden. Das Bier vor die Herrschaft und ihr Hauswesen muß ihr vor einen gewissen Preis gelassen, auch wohl angeführet werden; und wo Schenken zu verlegen sind, dürfen selbige auch nicht übertheuert werden; vielmals müssen auch die Unterthanen, wenn sie Bier oder Getränke nehmen, selbiges vor einen gewissen Preis bekommen; und überhaupt darf Pachter zum Nachtheil des Brauwesens mit Schrote- Spunde- Faßgelde, und dergleichen, keine Neuerungen unternehmen. Die Pfanne wird möglichst in Acht genommen, vorläufig aber beredet, wer sie müsse repariren lassen, wenn sie schadhaft würde. Alles Brau- und Biergefäße, so wohl als die Keller selbst, sind auf das reinlichste zu halten. Wo das Brau- und Darrholz, der Hopfen, das Pech, das Stabholz, und die Reifen allerley Art herkommen

kommen sollen, ist auch auszumachen; und ein eigener Pachtbrauer hätte über dieses noch zu besorgen, wo er die Mühlen- und Bierfuhren, die Leute zum Brauen, auch Ein- und Ausschroten hernehmen wolle; desgleichen, ob er etwan an Getränke, Hefen, oder Trebern, was gewisses, vor oder ohne Geld abzulassen habe; ob er sich etwas Vieh halten dürfe, und welcherley; und was er sonsten noch vor Bequemlichkeit zu geniessen habe.

§. 258.

Wenn ein Gasthof, Schenke oder Wirthshaus verpachtet wird; so muß der Gastwirth, wenn das Braurecht nicht bey der Schenke selber ist, sich des Bieres von der Herrschaft, oder, wenn auch diese nicht brauberechtiget wäre, von denenjenigen Orten erholen, wie es entweder die Landespolicey, oder die Verträge mit gewissen Städten oder andern Brauhäusern mit sich bringen, falls man nicht die Freyheit hätte, das Bier zu holen, wo man will. Der Gast- oder Schenkwirth ist alles Ernstes auf dasjenige zu verweisen, was landesherrliche Befehle und andere Verordnungen, wegen der Bequemlichkeit und Besorgung der Fremden, Beherbergung verdächtiger Leute, Diebesrotten, und Betteleute, Abforderung der Pässe von Reisenden, zu contagieusen und sonst gefährlichen Zeiten, vorfallender Gotteslästerungen, Schlägereyen, Tumultuirens, übermäßigen Spielens, Saufens, unzüchtiger und liederlicher Ueppigkeiten, und übriger Verbrechen, auch wie lange des Sommers oder

Winters Gäste zu setzen sind, und was dergleichen mehr ist, statuiren, von welchen allen er deutlich zu informiren, und allenfalls darauf, nicht weniger auf die Consumtionsaccisordnungen, und die Trankstеuerausschreiben, zu vereiden ist. Hiernächst aber ist mit ihm zu reguliren, um welchen Pteis er das Bier von der Herrschaft erhalten, und dagegen auch wieder verzapfen, im Fall aber keines vorhanden wäre, und er fremdes einlegen müsse, was er vom Fasse oder Viertel Zapfengeld entrichten solle. Hat der Gasthof oder die Schenke keinen eigenen Feldbau, noch Wiesewachs, oder Viehhaltung, oder der Aufgang ist sonst groß; so kann auch ein Accord mit Pachtern geschlossen werden, daß er seinen Hafer, Heu, Stroh, und andere Victualien, sonderlich den Branntwein von der Herrschaft um einen jährlich zu bestimmenden Preis nehme. Wenn von der Herrschaft fremde Bedienten oder Pferde dahin gewiesen werden, sind sie befohlner maßen zu versorgen, dürfen auch weder Schlaf- noch Stallgeld geben. Wie es mit denen Reparaturen gehalten werden solle, ist auch zu bestimmen.

§. 259.

Auf manchen Güthern trifft man eigene Beckereyen an. Werden solche verpachtet; so giebt der Pachter einen gewissen Back- und Ofenzins. Er bäcket der Herrschaft frey, bekommt aber darzu gewisses Deputatholz, entweder auf jede Becke, oder überhaupt. Vor das Ofenbraten bekommt er nach Benennung der Braten auch etwas gewisses,

ses, oder muß solches drein thun. An Bretzeln, Semmeln und dergleichen hat er wöchentlich auch etwas zu liefern. Kuchen und Stollen hat er ebenfalls vor was gewisses zu backen; auch muß er wohl etwas gutes oder wildes Obst umsonst mit abbacken, und was dergleichen mehr ist.

§. 260.

Mit dem Branntweinbrennen pfleget man sich bey eigener Verpachtung desselben ganz kurz zu expediren. Denn man setzet das Pachtgeld auf einen gewissen jährlichen Blasenzins, und bekümmert sich weiter um nichts. Einen Guthspachter aber kann man wohl dem eigenen einzelnen Branntweinschanke entsagen lassen, weil es nur Anlaß zur Völlerey des Gesindes und andern Unordnungen im Hofe giebt.

§. 261.

Von denen erblichen und gewissen, so wohl als von denen wandelbaren Gefällen, sie bestehen in Geld- oder Getreidezinsen, oder in zinsbaren Stücken, oder in Zehenden, oder andern Nutzungen, als Musicanten- Haderlumpen- Pferdereißer- Schweinschneider- Cavillerzins, und was sonst seyn möchte, habe ich nichts mehr zu sagen, als dieses: daß Pachter nichts Neues aufbringen, nichts Altes aber abkommen lassen solle, überhaupt alles deutlich specificiret, und endlich bemerket werden müsse, was sich etwan die Herrschaft an solchen Dingen vorbehält.

§. 262.

Gleiches gilt auch von denen Diensten derer Unterthanen. Es mögen Frohn- oder Lohndienste, Pferde- oder Handdienste, Mann- oder Weiberdienste, Bau- Acker- Garten- Ernte- Jagd- Forst- Wach- Spinn- Bothendienste, mit oder ohne Kost, gemessen oder ungemessen seyn; so dürfen die Unterthanen über die Gebühr nicht beschweret, dagegen aber auch ihnen nicht gestattet werden, sich ihrer Schuldigkeit im geringsten zu entziehen. Was sich die Herrschaft davon reserviret, muß genau ausgedruckt werden.

§. 263.

Das Gesinde wird in Lohn und Kost, so wie es auf jedem Guthe hergebracht ist, gebührlich unterhalten, und darf sonderlich, wo Zwanggesinde ist, in beyden Stücken nicht im geringsten von dem Herkommen abgegangen werden, weil sonsten entweder Schwierigkeiten, oder neue Unannehmlichkeit entstehen. Es muß solches zur Gottesfurcht, Respect gegen die Herrschaft, Ehrerbietigkeit gegen den Priester, und sonst zu allen christlichen Tugenden, durch eigenes Exempel des Pachters und derer Seinigen, an- von allen Lastern aber abgehalten werden. Landesherrliche Gesindeordnungen sind genau zu befolgen. Gemäßigte Züchtigung desselben bleibt Pachtern billig nachgelassen; übles Tractament hingegen ernstlich untersaget; dessen eigenes Ansehen und Autorität unter demselben aber wird die Herrschaft selbst mit zu erhalten

ten suchen, und daher zwar die gegründeten Klagen des Gesindes annehmen, und selbigem eine billigmäßige Satisfaction verschaffen; ungegründete oder gar frevele Beschwerden aber zurückweisen, und nach Befinden gar bestrafen. Himmelschreyende Sünde ist es, dem Arbeiter oder dem Gesinde sein verdientes Lohn zu Wasser zu machen, oder zur Ungebühr vorzuenthalten.

§. 264.

Mit denen Hirten, Feld- und Wildhütern, Nachtwächtern und dergleichen Leuten, ist es eben so bewandt; nur kommt es darauf an, was sich die Herrschaft von selbigen etwa vor Dienstleistungen vorzubehalten beliebet.

§. 265.

Die übrigen wirthschaftlichen Ausgaben werden im Anschlage specificiret seyn, Pachtern aber solche gänzlich zur Last fallen, weil erst nach deren Ueberschlagung ein richtiges Pachtquantum ausgeworfen werden kann. Sollte kein Anschlag abgefasset worden seyn; so muß wenigstens im Contracte selbst an das Miethgeld des Gesindes, wirthschaftliches Nebenarbeitslohn, wo das Gesinde und die Dienste nicht zureichen, Erntekosten, Töpfer- und Böttichersachen, Kupferwaare, Kesselflickerlohn, Nutzholz in die Schirrkammer, Sattler- Seiler- Riemer- Wagner- Schmiedekosten, Wagenschmiere, Vieharzeney, Eßenkehrerlohn, und dergleichen, geflissenst gedacht werden.

§. 266.

Bey denen Oneribus Publicis kommt es auf eine richtige Specification, und darneben darauf an, ob selbige die Herrschaft selbst, oder der Pachter, wenigstens welche aus denenselben tragen solle. Manche Herrschaften wollen die Beschwerden ihres Guths nicht gerne genau wissen lassen, nehmen daher lieber ein höheres Pachtgeld, und vertreten die Beschwerungen selbst, machen sich aber darüber unsägliche Beschwerden, welcher sie alle überhoben seyn könnten, wenn sie solche vom Pachtgelde abziehen liessen, und dem Pachter überwiesen. Geschiehet aber dieses; so muß er auch die Executionen erdulden, wenn er selbige durch seine Nachläßigkeit veranlasset, und im Contracte sich verbindlich machen: „alle Landesabgaben von Terminen zu Terminen richtig abzuführen, wenn er „auch gleich sonst mit Verpachtern in Zwistigkeit „gerathen, und demselben die Pachtgelder zurücke „zu halten Ursache zu haben vermeynen sollte.„

§. 267.

Man vergesse übrigens unter denenselben nichts, sondern führe alles genau an. Das Ritterpferd-Donativ- und Präsentgeld, Kopf-Vermögen-Revenüen - Land - Pfennig - Quatember-Klauen-Trank- und Grundsteuer, Erbzinsen, Getreidepächte, Hufengetreide und Geld, Servis und Reuterverpflegung, Küchendienste, Einquartierung, Durchmärsche, Land- und Milizfuhren, Brandcassengeld,

auch

auch wohl eigentliche Hofedienste, werden die vornehmsten Rubriken seyn, welche man durchgehen, und sich besinnen kann, ob das Guth in dieser oder jener Last befangen sey, und wie es damit im Pacht gehalten werden solle.

§. 268.

An die geistlichen Gefälle muß man ja auch gedenken. Diese können in Decem so wohl vom Felde, als vom Boden, auch wohl von andern Proventibus, Opfergelde, Brodten, Eyern, Neujahrs- und Gregorius-Singereyen und andern solchen Praestandis bestehen. Sonderlich kann auch das Guth, bey Kirchrechnungen, Bauen und Reparaturen der geistlichen Gebäude, und Unterhaltung derer Inventarien, mit Gelde, Materialien, Fuhren und Diensten concurriren müssen, welches alles nicht zu vergessen ist.

§. 269.

Es giebt auch noch wohl andere Beschwerungen, welche aus Verträgen mit denen Nachbarn herrühren, dergleichen Weidegeld, Wegegeld, Triftgeld, und sonst noch vielerley seyn können; wie denn auch die dem Guthe etwa aufliegende Dienstbarkeiten keinesweges zu verschweigen sind.

§. 270.

Ueberhaupt muß Pachter angeloben, alle Gerechtsame des Guths, so viel an ihm ist, möglichst zu erhalten; keinen Menschen, wer der auch sey, einigen Eingriff in dieselbigen thun zu lassen;

die

die Unterthanen zwar nicht über die Gebühr zu belästigen, sie aber auch zu ihrer Schuldigkeit anzuhalten; und endlich auch auf die Gränzen der Felder, Wiesen, Huthungen, und überhaupt des ganzen Guthes, genaue Acht zu haben, daß selbige von niemanden, weder Einheimischen, noch Fremden, unter was vor Kunstgriffen es sey, geschmählert werden, und wo er von allem diesem das geringste vermerken sollte, es ohne allen Anstand der Herrschaft oder denen Gerichten anzuzeigen. Dagegen kann ihm auch das Pfändungsrecht ohne Unterscheid, doch mit der Einschränkung, eingestanden werden, daß er nach Bewandtniß der Umstände, z. E. wenn er in Feldern oder Wiesen gepfändet, dem Voigte, wenn es in Jagdsachen, oder im Holze geschehen, dem Jäger oder Förster, die Hälfte oder den dritten Theil des Pfandgeldes abgebe, und so fort.

§. 271.

Von denen Reservatis, welche sich etwa die Herrschaft in diesem oder jenem Stücke machen kann, verhoffe ich, bey jedem Guths- und Wirthschaftstheile, wo dergleichen vorfallen können, gnügliche Erinnerung gethan zu haben. Auch bey Privatverpachtungen kann man dieserhalb, wie in Landesfürstlichen Cammerpächten üblich ist, die Clausel dem Contracte mit einrücken lassen: „daß alle „diejenigen Nutzungen, deren in der Verpachtung „nicht ausdrücklich gedacht worden, von derselben „ausgenommen, und der Herrschaft reserviret seyn

„sollten;

„sollten; so wohl als insgemein alle unter wäh„render Pachtzeit möglich zu machende Erhöhun„gen, wieder zur Gangbarkeit gebrachte, oder „ganz neu aufkommende Zinsen, Pächte, Dienste, „oder andere Revenüen.„ Sonst ist auch wohl gethan, derer Auszüge im Contracte zweymal specificirlich zu gedenken, einmal gleich im Anfange, da es gemeiniglich heißt: „daß das Guth mit al„len und jeden Pertinenzien verpachtet werde, nichts „davon ausgeschlossen, außer &c. &c.„ und hernach wieder zum Schluße, da man setzen kann: „Uebrigens behält sich Verpachter aus diesem „Pacht, vorangezeigter maßen, zu seinem eigenen „Gebrauch bevor, &c. &c.„ Es ist gewiß unschädlich, eine Sache, die zu vielem Verdruß Anlaß geben kann, zweymal deutlich zu bestimmen.

Das achte Capitel.

Von der Uebergabe, dem Inventario, und dessen Taxation.

§. 272.

Nach richtig abgeschlossenem Pachtvertrage müssen die verpachteten Güther dem Pachter übergeben, und er in die Wirthschaft derselben gesetzet werden. Bey Cammerverpachtungen verfähret man hierunter gemeiniglich nach gewissen Principiis Regulativis, die vorher schon fest gestellet, nicht aber in einem Staate wie in dem andern sind;

deshalb

deshalb ein Pachter fürstlicher Güther wohl thut, sich darnach zu erkundigen, damit er sich nach dem dabey üblichen Verfahren zu richten wisse. Bey Privatverpachtungen kommt es lediglich auf die Verabredungen zwischen dem Pachter und Verpachter an, wie dabey verfahren werden solle.

§. 273.

Eigentlich ist diese Uebergabe nur die Ueberweisung des Gebrauchs und der Nutzungen der verpachteten Güther. Denn Pachter erlanget durch diese Tradition an denen Güthern selbsten, weder das Dominium, noch Possessionem Civilem, sondern bloß Naturalem, mit der Befugniß, selbige wirthschaftlich zu gebrauchen, und zu nutzen. Gleichwohl aber ist die Uebergabe eine derer vornehmsten Obliegenheiten des Verpachters, und er kann bey widerrechtlicher Weigerung durch obrigkeitliche Hülfe darzu angehalten werden; eben so, wie dagegen der Pachter sich nicht eigenmächtig ohne Uebergabe in die verpachteten Güther setzen, oder sich der Wirthschaft unterziehen kann.

§. 274.

Es muß diese Tradition zwar actu vero et proprio geschehen. Doch ist auch selbst bey beweglichen Dingen nicht nöthig, daß sie de manu in manum gegeben werden, sondern es ist an der Ueberweisung schon genug; wie denn ohnedem die Gerechtsame und uncörperliche Dinge nicht anders, als analogice, übergeben werden können. Bey Uebergaben, wo das Guth von einem Pachter zu-

rück

rück genommen, und einem andern übergeben wird, gehet gleichsam eine Traditio brevis manus vor. Denn so wie der erste die Güther zurück giebt, so übernimmt sie der Neue gleich wieder, ohne daß sie Verpachter erst wieder an sich nähme, und dem neuen Pachter wieder übergäbe. Liegende Gründe werden longa manu tradiret; und die Wohn- und Wirthschaftsgebäude bloß überwiesen. Und ich erinnere mich noch allezeit mit Vergnügen, daß ich einstmals durch eine veranstaltete geschwinde Traditionem Symbolicam ein ganzes Guth übergeben, und Pachtern in den Pacht setzen ließ, dadurch aber sich äußernden vielen und großen Weiterungen glücklich zuvorkam.

§. 275.

Zu einer solennen Uebergabe wird bey Cammerverpachtungen ein gewisser Tag vom Collegio angesetzet, und selbige von hierzu delegirten Commissarien hernach zu Stande gebracht, wie es schon gedachte Regulativa erfordern. In Privatpächten ist es am gebräuchlichsten, daß solche gerichtlich vorgenommen wird; nach derer Contrahenten Belieben aber kann sie auch von einem Notario verrichtet werden. Verpachter und Pachter erscheinen sodann entweder in Person, oder durch ihre Gevollmächtigte, sind auch wohl noch mit erbetenen Assistenten und Beyständen versehen. Zu Taxatoribus des Inventarii aber erwählet man meist fremde unpartheyische Land- oder Dorfgerichtspersonen; doch können es auch die Einheimischen thun,

wenn

wenn es die Paciscenten so belieben: denn die Wahl derselben ist willkührlich, so wohl als die Zahl solcher Personen. Das vornehmste, worauf man zu sehen hat, ist wohl dieses, daß solche Gerichten auch die Landwirthschaft gehörig verstehen, und aus der Nachbarschaft seyn, damit ihre Taxe desto zuverläßiger werde. Zuweilen haben auch die Parteyen Ursache, diese oder jene Gerichten, etwa der Verwandtschaft, Freund- oder Feindschaft mit Pachtern, oder anderer besorglichen Partheylichkeit halber, nicht zuzulassen, da es denn am vorsichtigsten ist, gleich bey Schliessung des Pachtes zu verabreden, welche man hierzu nehmen wolle. Gemeiniglich lieset der Verpachter sich andere, und der Pachter andere Gerichten aus, worzu jeder das Vertrauen hat; die Einheimischen aber sind eigentlich Assessores und Beysitzer, doch müssen sie allerseits unpartheyisch seyn.

§. 276.

Wenn alles beysammen ist, und die Contrahenten sich nochmals zu dem Contracte bekennet, allenfalls auch ihre Unterschrift recognosciret haben, auch alles übrige, was etwa noch nicht geschehen wäre, z. E. die Confirmation des Pachts, die Auszahlung der Caution, die eidliche Renunciation der Pachterinn, und dergleichen, besorget ist; so wird zur Uebergabe selbst verschritten, und Pachter vor allen Dingen denen Gerichten des Orts, dem Gesinde, den Dreschern, Deputatleuten und Unterthanen vorgestellet, und

selbige,

selbige, so weit es der Pacht erfordert, an ihn überwiesen. Uebrigens ist abermals willkührlich, in welcher Ordnung man mit der übrigen Uebergabe verfahren wolle.

§. 277.

Da aber das Inventarium des Guths der wichtigste Gegenstand dieser Verrichtung ist; so pfleget man insgemein damit den Anfang zu machen. Ein jeder Wirthschaftstheil hat seine besondere Stücke, welche alle richtig consigniret, die meisten auch gerichtlich taxiret werden müssen. Darzu werden denn obgedachte requirirte Gerichtspersonen ordentlich verpflichtet. Wenn die eigentlichen Amtslandgerichten darzu gebrauchet werden, ist zwar keine besondere Verpflichtung von nöthen, weil selbige so schon zu allen solchen Verrichtungen ihre eigene Pflicht haben, und man kann auch denen andern erbetenen Dorfgerichten den Eid erlassen. Allein, weil sie doch weder dem Pachter, noch Verpachter mit Pflichten verwandt sind; so ist es gleichwohl am üblichsten, selbige ad hunc actum speciatim zu vereiden.

§. 278.

Das Hofevieh ist gemeiniglich das erste, welches taxiret und übergeben wird. Man theilet die Gerichtspersonen durch das Loos unter einander in gewisse Parten, oder, wie man es nennet, Schürze ein. Insgemein macht man deren dreye, deren jeder auch aus drey Personen bestehet; es können aber nach Gutbefinden auch nur zweye, oder

aber wohl viere seyn, auch mehr oder weniger Personen zu einem gegeben werden. Hierauf werden die Gerichtspersonen sämmtlich erinnert, das zu taxirende Vieh, nach wirthschaftlichem Gebrauch und Nutzung, nicht aber etwan nach der Fleischertaxe zu schätzen. Sollte das Vieh etwan einige Tage vorher ungleich besser, als gewöhnlich, oder es das Guth auszuführen vermag, verpfleget worden seyn; so werden es die Taxatores wohl merken. Dieses aber ist nichts ungebührliches, wenn es etwas ordentlicher und reinlicher gewartet, als wohl sonst geschehen möchte, auch das Zugvieh etwas geschonet worden ist: denn solcher maßen erscheinet es hernach nur in seiner wahren und gehörigen Beschaffenheit.

§. 279.

Nun werden die Parten so aus einander gestellet, daß jeder das Vieh so nahe, als nöthig, vorgeführet werden, keine aber die Berathschlagungen der andern vernehmen kann, und auf eben diese Art muß auch jeder Part seine Taxe durch eine Person seines Mittels demjenigen, der das Register drüber führet, leise, und ohne daß es die andern Parten hören, anzeigen lassen. Pachter und Verpachter können zwar dabey gegenwärtig seyn; allein beyde müssen sich enthalten, das geringste drein zu reden, denn davor sind die Taxatores verpflichtet. Der Registrator aber setzet jede Taxe in eine eigene Columne, und weil die Taxen selten von allen Schürzen conform ausfallen, so summiret

ret er sie zusammen, und dividiret hernach mit derjenigen Zahl hinein, als wie viel er Schürze hat. Was nun heraus kommt, ist die Mitteltaxe, welche er auch in ihre eigene Columne setzet, welche endlich, in sich selbst summiret, das Taxationsquantum jeder Viehsorte, oder anderer Inventarienstücke, und zuletzt des vollen Inventarii selbsten bringet.

§. 280.

Die Pferde gehen immer voran. Sie werden jeder Part Stück vor Stück vorgeführet. Wenn selbigen die Geschirre aufliegen, sehen sie um ein gut Theil besser aus, als wenn sie bloß gehen. Es wird daher derjenige, welcher sie übernehmen soll, solches nicht leichte gestatten, und es gehöret sich auch nicht, sonderlich weil vielmals gar große Fehler darunter mit verstecket seyn können.

§. 281.

Das Rindvieh, an Ochsen, Stieren, Kühen und Fehrsen, kommet auch Stück vor Stück; zwey- und einjährige, auch noch jüngere Kälber hingegen, werden nur der Zahl und Verschiedenheit des Alters so wohl als des Geschlechts nach angegeben, und zusammen überhaupt taxiret. Manchmal läßt man sie wie vorhin von jedem Schurze besonders taxiren; manchmal treten alle Parten zusammen, und taxiren sie gemeinschaftlich. Ein Saugekalb wird mit der Kuh zugleich taxiret. Ich wollte bey dem Melkeviehe noch dieses gedenken, daß der Melkerey und Milch halber bey desselben Ueber-

gabe auch so gar die Tageszeit in Betracht kommt, und daher selbige, und wer die Morgen- Mittags- oder Abendmilch bekommen, mit angemerket werden muß, damit es bey der Rückgabe auch wieder so gehalten werde.

§. 282.

Mit denen Ziegen, so wohl als mit denen Schweinen, wird es meistens eben so als wie mit denen Kälbern gehalten, daß nämlich selbige nur ihrem Alter, Geschlecht und Zahl nach verzeichnet, und durch sämmtliche Gerichte überhaupt taxiret werden. Alles Federvieh hingegen wird gar nicht taxiret, sondern nur nach seinen Umständen aufgezeichnet, da etwan bey denenjenigen Arten, von welchen auch die Federn eine Revenüe sind, ob sie geraufet sind, oder nicht, mit angemerket werden könnte. Die Taubenflucht wird nur nach ihrer etwanigen Stärke ohngefährlich in Schätzung genommen, aber ihrem Werthe nach gar nicht taxiret.

§. 283.

Bey der Schäferey nimmt man außer denen Gerichten noch gerne einen oder andern Schäfer, zu dem man das Vertrauen hat, mit zu Rathe. Es stehet solches Pachtern und Verpachtern frey, und es können es beyde thun. Diese Schaafpatrons taxiren zwar das Vieh nicht mit, sondern urtheilen nur von der Gesundheit und Tüchtigkeit des Schaafviehes, auch übrigen Schäfereyumständen, und geben ihr Gutachten ihren Clienten zu

erkennen. Vielmals ist es nicht ohne Nutzen. Zur Taxation selbst aber werden die Haufen, wie sonst gewöhnlich, abgesondert, und hernach entweder durch jeden Schurz, oder durch die vereinigten Gerichte angezeiget, was aus einem jeden Haufen, ein jedes Noß, nach genauer Vergleichung des einen gegen dem andern, durch die Bank, zu schätzen sey. List und Trug, so gemeiniglich des Schäfers bester Theil ist, werden billig von jedermann verabscheuet; ich handelte daher sonder Zweifel untadelhaft, als ich bey Ueberweisung einer ganz ansehnlichen Schäferey, wo man der Stärke wegen die Haufen, bis auf 10 und mehrere Stücke, nicht so richtig im Augenscheine haben konnte, dabey aber zu vermuthen war, daß der Schäfer, entweder auf Befehl seines Principals, oder aus eigenem Triebe, um vor einen guten Meister seiner Kunst gelobet zu werden, die elendesten ausgehoben und zurückgelassen hatte, damit die übrigen eine desto höhere Taxe erhalten möchten, schlechthin auf der Zuzählung derer Haufen bestand.

§. 284.

Die Bienenzucht wird nach Stöcken taxiret. Es wäre nöthig, daß dieselben allemal aufgewogen, und das Tara, nach Umstand derer Jahreszeiten, abgezogen würde; aber dieses wird nicht jederzeit möglich seyn. Insgemein giebt man nur Achtung, wie stark oder schwach etwan die Schwärme an sich selber sind, und richtet sich darnach in

der Taxe. So ist auch dieses anzumerken, ob sie schon gezeidelt sind, oder nicht.

§. 285.

Von dem Schiff und Geschirre werden nur etwan die Wagen und Pflüge ordentlich taxiret. In denen Eggen sind die Balken und Zinken zu zählen, und deren Stärke zu bemerken. Die Ketten sind nach ihren Sorten anzugeben, und in jeder die Glieder zu zählen; die stärksten und größten solcher Ketten können auch wohl gewogen werden. Ueber die Schirrkammer aber wird so schon ein Aufsatz vorhanden seyn, welchen der Schirrmeister zu vertreten, und selbige Stücke Pachtern zu übergeben hat.

§. 286.

Wenn man mit dem Hofgeräthe durch ist, und alles entweder hat taxiren oder doch aufzeichnen lassen, kann man sich nun an die besondern Inventarien einzelner Wirthschaftstheile machen, als da sind: die Küche, das Back- Wasch- und Brauhaus, die Branntweinstube, das Milchgefäße, die Ställe, Scheunen, Keller und Böden, die Garteninstrumente, das Fisch- und Jagdzeug, das Krippen- und Hordenzeug in der Schäferey, die Mühlengeräthschaft, die Winzerey, auch Wein- und übriges Gefäße, die Ziegelscheune, Kalkofen, Pechhütte, und was dergleichen mehr bey dem Guthe vorhanden ist. Ist die Sache von Wichtigkeit; so kann man auch wohl außer denen Ge-

richten,

richten, wo es nöthig ist, noch eigene Sachverständige mit darzu nehmen. Die Betten des Gesindes sind Stückweise und nach ihren Umständen aufzuzeichnen, und der Federn halber zu wiegen. Hopfenstangen und Weinpfähle werden nach Jochen und Pfahlhaufen überwiesen, und, von was vor Holze sie seyn, mit bemerket, wenn es nicht möglich ist, selbige zu zählen.

§. 287.

Bey Uebergebung der Gebäude werden die fremden Gerichten wohl nicht mehr nöthig seyn, weil es nichts zu taxiren dabey giebt. Die Gewerken aber werden ganz nützlich dabey gebrauchet werden, von ihrer wahren Beschaffenheit Zeugniß zu geben. Uebrigens muß nicht allein dieses, sondern auch genau aufgeschrieben werden, in was vor Umständen sich die Thüren, Fenster, Oefen, und dergleichen befinden. Alles dieses aber geschiehet vielmals in einem Actu mit der Consignation der in diesem oder jenem Hause, Stube, oder Kammer befindlichen Geräthschaft, wenn es nicht zu lange aufhält, sonsten es nachgeholet werden kann.

§. 288.

Nun kommet es auf das Feldinventarium an. Dieses ist, wenn die Felder entweder zum Theil, oder schon ganz besaamet und bestellet sind, ein richtiges Saatregister und Verzeichniß, wie die Aecker sonst tractiret und beschicket sind, und wie die übrigen noch bestellet werden sollen. Alles

Getreide also, das schon in der Erde liegt, wird so wohl nach seinen Sorten und Scheffeln treulich verzeichnet, als auch die Felder und Stücken mit ihren Namen benennet, und zugleich angezeiget, wie sie bearbeitet worden sind. Was noch auszuwerfen ist, muß Pachtern in Natur zugemessen, und ihm vorgeschrieben werden, wie viel und wohin er jedes zu säen habe. Es kann diese Zumessung so gleich geschehen; weil man aber doch nicht allemal so gar genau wissen kann, wie viel auf dieses oder jenes Stücke fallen möchte, wird es am besten seyn, wenn ihm nach und nach, und so oft er ein Stücke besäet, das gehörige Getreide vom Boden gemessen wird, so viel er jedesmal brauchet, und richtig aufgeschrieben, dieses Register aber, nach völlig beendigter Saat, von Pachtern unterschrieben wird. Dieses Saatgetreide bekommt er ohne Taxe, der Preis mag seyn, wie er will, und so wird es denn bey der Rückgabe wieder gehalten.

§. 289.

Bey dem Brodtgetreide aber, welches Pachtern mit zum Inventario übergeben wird, kömmt es auf die Verabredung an, ob solches zu Gelde angeschlagen, oder ohne Preis nach Scheffeln angesetzet werden solle. Ist das Getreide zur Zeit der Uebergabe theuer; so will es Verpachter gerne zu Gelde anschlagen, Pachter aber hätte es lieber ohne Taxe, und zwar fein viel, weil es zur Zeit der Rückgabe vermuthlich wohlfeiler seyn wird.

Ist es aber bey der Uebergabe wohlfeil; so giebt es Verpachter am liebsten nach Scheffeln, und viel, Pachter aber verlanget es in Preis zu setzen, weil es vielleicht bey der Rückgabe theurer seyn wird. Sind sie beyde billig; so wird Pachtern nicht mehr und auch nicht weniger Getreide zur Brodtung und Deputaten überlassen, als er braucht, alles aber nach Scheffelzahl ohne Preis; es sey dermalen theuer oder wohlfeil, welches denn bey der Rückgabe ebenmäßig beobachtet werden muß.

§. 290.

Hingegen was Pachter an andern **Victualien**, als Brodten, gesalzenem oder geräuchertem Fleische, Speck, Würsten, Eyern, Zugemüsen, Salze, Oel, Hopfen, Malze, Bier, Branntwein, Eßig, gebackenem Obste, auch Vieharzeney, Wagenschmiere, Pech, Klafterholz, Ziegelsteinen, und dergleichen, mit übernimmt, kann ganz wohl zu Gelde angeschlagen werden, weil, wenn etwan bey der Rückgabe solcherley **Vorräthe** nicht alle oder nicht völlig vorhanden wären, man sodann gleich einen Preis derselben hat. Mit Uebergabe der **Fischerey** wird man wohl die darzu bequeme Zeit abwarten müssen; da denn alles gehörig besorget, und dem Inventario nachgetragen wird. **Heu, Stroh und Mist**, wird überlassen, was da ist, es sey viel oder wenig, ohne Maaß, Zahl, oder Preis; dagegen aber auch in denen mehresten Wirthschaften Pachtern untersaget, etwas davon zu veräußern, oder mit sich wegzuführen;

 sondern

sondern es muß alles im Guthe verbleiben, was übrig ist.

§. 291.

Endlich wird Pachter auf solenne Art in den Pacht eingewiesen; ihm auch zugleich die ihm nöthigen Documente des Guths, als das Erb- Zins- und Dienstregister, entweder Abschrifts- oder Auszugsweise, hiernächst die Quittungsbücher von Steuern, Zinsen, geistlichen und andern Gaben, auch zugleich eine schriftliche Instruction, wie es mit der Speisung und übrigen Verhaltung des Gesindes zu halten ist, eingehändiget, und hiermit der Actus der Uebergabe völlig beendiget.

§. 292.

Nun aber ist es Zeit, Pachtern seiner Seits auf die Exceptionem non adimpleti Contractus feyerlichst, und, wo man es vor nöthig findet, und von ihm erhalten kann, eidlich renunciren zu lassen. Wenn einige diese Renunciation gleich dem Pachtbriefe selbst, nach allen nur ersinnlichen Formalien, mit einverleiben lassen; so däucht mir immer, man übereile sich, und bedenke nicht, was eine Verzicht voraussetze, sonsten würde man doch wohl nicht vorsetzlich eine Nullität unternehmen. Ich enthalte mich wohlbedächtlich alles weitern Critisirens hierüber, und überlasse das, was ich noch zu sagen hätte, eigener juristischen Ueberlegung. Dieses aber ist sehr weislich gethan, Pachtern gleich bey der Punctation, geschweige im Contracte selbst, versprechen zu lassen: „daß er,

„nach

„nach richtig übergebenen Pachtgüthern, dieser „Ausflucht gerichtlich, oder auch eidlich entsagen „wolle;„ denn hernach kann er im Weigerungsfall rechtlich darzu angehalten werden. Des mehrern halber werde ich mich auf den 108 §phum nicht zur Ungebühr berufen dürfen.

§. 293.

Zuletzt werden die bey der ganzen Handlung gehaltenen Registraturen, und das Inventarium selbst, wie solche Schriften allerseits, so wohl vom Richter oder Notario, oder doch dem Registratore, wenn er keines von beyden ist, als von denen Contrahenten, Gerichten, und Zeugen, unterzeichnet worden, beyden Parten, sonderlich Pachtern, in Vidimus zugestellet, und damit die ganze Verrichtung beschlossen.

§. 294.

Uebrig werden die Kosten noch seyn. Sie müssen doch auch berichtiget werden: Gemeiniglich werden von demjenigen, der die Wirthschaft zu übergeben hat, weil sie dermalen noch in seinen Händen ist, die Speisung und Bewirthung derer bey diesem Actu nöthigen Gerichten, und sonst erscheinenden Personen, und selbst noch des Gesindes besorget. Die Taxatores werden jede von ihrem Requirenten bezahlet; die einheimischen Gerichte aber gemeinschaftlich. Und so wird es auch mit denen übrigen Unkosten gehalten, wenn anders nicht

nicht etwas absonderliches hierunter ist verabredet worden; und alles dieses, auch die Speisung und Lohnung des Gesindes, und Berichtigung derer Onerum, wie weit sie geschehen, um künftiger Nachricht zur Rückgabe willen, treulich protocolliret.

Das neunte Capitel.

Von der Gewähr, denen Unglücksfällen, und dem Remiß.

§. 295.

Ich handele von diesen Materien hier nach der Uebergabe, nicht als ob vorher nicht an selbige zu gedenken wäre, sondern nur weil sie gemeiniglich erst nach derselben auf die Bahn und zum Vorschein kommen, und überhaupt eigentlich nicht so wohl einen richtig abgeschlossenen, als vielmehr einen völlig übergebenen Pacht betreffen. Sonsten wünsche ich sehnlich, daß alle diese Dinge, weil sie von äußerster Wichtigkeit sind, und unsäglichen Verdruß verursachen können, bald anfangs so genau und deutlich, als nur möglich, mögen verabredet, und in dem Pachtbriefe selber im voraus verglichen werden.

§. 296.

In denen mehresten Contracten ist die Eviction oder Gewähr zu prästiren. Sollten auch gleich einige

einige bloß Lucrativi davon befreyet seyn; so gehöret sie sich doch über die Onerosos alle, dergleichen denn der Pacht auch, und zumal Bonae fidei ist. Sie fließet aus der Natur des Vertrags dergestalt, daß, wenn sie auch nicht ausdrücklich stipuliret worden, sie dennoch ordentlicher Weise zu leisten ist. Wenn daher jemand nicht wissentlich ein Guth oder eine andere Sache, welche nicht gewähret werden könnte, gepachtet hätte; so müßte er der Gewährsleistung ausdrücklich renunciren, wenn Verpachter selbiger entlediget seyn sollte. Und gleichwohl würde diese Renunciation sich nur auf das Interesse erstrecken, etwan schon pränumerirtes Pachtgeld, oder Caution, müßte Pachtern dennoch restituiret werden. Siehe Struv Iurispr. Rom. Germ. For. L. 3. Tit. 20. a. 17.

§. 297.

Nun werden zwar die Pachtungen sonderlich derer Privatgüther insgemein per Aversionem, und wie man saget, über **Pausch und Bogen**, ohne sonderliche **Gewähr** abgeschlossen, und manchmal klinget es noch härter: **ohne alle Gewähr**; allein die **allgemeine** und **landübliche Gewähr** wird dem ungeachtet zu leisten übrig bleiben. So gehet es denn wohl an, „das Guth „ohne allen Anschlag, bloß nach dem Augenschein, „so wie man es bisher genutzet, oder hätte nutzen „können oder sollen, ohne Gewährsleistung derer „Nutzungen und Beschwerungen, noch einige Beziehung auf vorige Pachtcontracte,„ und so fort,

zu

zu verpachten. Allein dieses wäre wider das innere Wesen des Pachtes, wenn die Contrahenten dahin paciſciren wollten: „Daß, wenn auch gleich „Verpachter dem Pachter den Nutzungsgebrauch „des verpachteten Guths nicht präſtiren wollte „oder könnte, das versprochene Pachtgeld dennoch „entrichtet werden ſollte.„ Es muß daher doch wenigſtens der Beſitz der Pachtung garantiret werden; und wenn auch gleich nur eine ſummariſche Ueberweiſung des Guthes wäre versprochen worden, ſo würden dem ungeachtet doch Pachtern auf ſein Verlangen die Gränzen deſſelben angezeiget werden müſſen. Siehe Berger Oec. Iur. L. 3. Tit. 8. §. 5. not. 4.

§. 298.

Weil aber kein Pachter ſo leichte einen Pacht ohne alle Gewähr eingehen wird; ſo iſt es dienlich, gleich bey der Verpachtung, bey einem jeden Wirthſchaftstheile wohl zu überlegen, wie weit man ſich dabey der Gewähr halber einlaſſen könne, und überall, wo es nöthig iſt, ſattſame Erklärung dieſerwegen zu geben. Sonſten können ſolche Gewährsmängel erſonnen werden, deren man ſich wohl niemals verſehen hätte.

§. 299.

Wenn eine Ausmeſſung und ein Grundriß bey einem Guthe vorhanden iſt, können die Grundſtücken deſſelben nach ihrer Gröſſe ziemlich ſicher gewähret werden. So kann man bey Gärten,

Feldern,

Feldern, Lehden, Wiesen, Huthungen, Teichen, Holzungen, Marken, Wüstungen, und dergleichen, jedes nach Hufen, Ackern und Ruthen specificiren. Außerdem aber, und wo eine solche Grundmessung nicht zu finden ist, wird rathsam seyn, die Gärten, und sonst vermachte Plätze, bloß ihren Namen und Lage nach zu bemerken, die Ueberschlagung des Inhalts aber Pachters eigenem Augenschein zu überlassen; über ihren Ertrag aber kann gar keine Gewähr versprochen werden. Die Felder werden aus richtig geführten Wirthschaftsregistern noch wohl nach Scheffeln Landes angegeben werden können; Verpachter aber garantiret nur die jährliche Aussaat; und dieses ist überaus billig, weil in denen meisten Verpachtungen das meiste auf den Ackerbau ankommen wird. Allein es kann doch nicht anders als nur ungefährlich geschehen, und einige wenige Scheffel oder Metzen dürfen keinen Gewährsmangel nach sich ziehen, weil man keinem Stücke die Körner so gar accurat zumessen kann, und auch in einem Jahre der Wurf verschiedener ist, als in dem andern. Ich erinnere mich auch, daß einstmals bey einem ziemlich starken Feldbau ein nicht geringer Defect der verpachteten Aussaat gezogen, auch durch die Säeleute beschworen, und gleichwohl von denen zur Besichtigung der Saatfelder requirirten Ackerverständigen Gerichten befunden ward, die Felder wären richtig besaamet, und stünden vortreflich. Es ward viel Geld darüber

ver-

verstritten; endlich aber entwickelte sich der abgezielte Gewährsmängel dahin, daß Pachter an statt des Winterrockens Staudenkorn, ungemein viel Rübsen und Heidekorn, aber desto weniger Gerste und Hafer gesäet hatte. Die etwan ausgerechnete Ernte, Ausdrusch, und Geldloosung, hat Verpachter gar nicht zu gewähren. Solcher gestalt werden auch die Wiesen, Gräsereyen, Huthungen und Triften, nur überwiesen; wer kann davor, wenn nichts darauf wachsen sollte? Eben so wird es auch denen Wein- und Hopfenbergen, auch guten und wilden Obstbäumen, ja selbst der Mastung gehen. Die Holzung wird so schon reserviret seyn.

§. 300.

Die Viehzucht wird etwas mehrere Aufmerksamkeit erfordern. Die Pferde neigen sich auf manchen Güthern gar sehr zur Blindheit, auch wohl zum Rotz. Auf andern ist das Rindvieh sehr der Unreinigkeit unterworfen, gleichwie das Schweinevieh denen Finnen. Es wächst auch wohl Berstschilf auf der Weide, oder vor die Hühner und anderes Federvieh das so genannte Sterbegras. Weiß nun Verpachter solcherley Beschaffenheit seines Guths; so ist es billig, seinem Pachter solches aufrichtig, und nach allen befundenen Umständen anzuzeigen, und in Bestimmung des Pachtquanti darauf zu reflectiren; unbillig aber wäre es, ihm anzusinnen, dessen im

Contra-

Contracte Anzeige zu thun, oder nachher, es müßte denn der Schade sehr groß werden, weitere Garantie darüber zu leisten. Mit der Fischerey hätte es gleichmäßige Bewandtniß, wenn etwan die Gewässer vitriolisch, salpetrisch, oder sonst mineralisch, oder sumpficht und unreine wären, oder unter denen kleinen Fischsorten der Feig regierte. Die wilde Fischerey und Krebsbäche wird niemand ihrer Nutzung nach gewähren wollen. Die Schäfereyen sind gleicher gestalt denen Triften nach zu prüfen, ob sie sicher seyn, oder nicht; die Tauben- und Bienenflucht werden keiner Garantie bedürfen.

§. 301.

Sind Regalien mit verpachtet; so wird es bey ihnen auf das bloße Glück ankommen müssen. Es wäre überaus sonderbar, wenn der Guthsherr dem Pachter der Jurisdiction gewähren sollte, daß alle Jahre wichtige Processe, und wöchentlich beträchtliche Straffälle, unter denen Unterthanen sich begeben sollten. Die Jagd wird durch das Vergnügen alles ersetzen, was ihr etwan an der Nutzbarkeit abgehen sollte. Iura und Dienstbarkeiten, sie mögen activae oder passivae seyn, sind richtig zu gewähren. Was ad Industriam gehöret, und also gemischte Wirthschafts-Angelegenheiten sind, als etwan das Backen, Brauen, Branntwein- Ziegel- Pechbrennen, und dergleichen sind; wer wird dem Pachter das-

jenige gewähren, was er wohl selbst, oder seine Leute dabey versehen, oder vernachläßigen?

§. 302.

Erbgefälle an Pächten und Zinsen müssen nach der Specification, so wohl als die steigend- und fallenden Nutzungen, ihrer Quotae nach, nebst denen Diensten derer Unterthanen, ausdrücklich gewähret werden. Bey denen Oneribus hingegen sollte man billig einen Unterschied machen unter denen gewissen und ungewissen. In Staaten, wo die mehresten derselben, wie bey uns, auf Bewilligung der Stände beruhen, sind sie auch mehrentheils wandelbar zu nennen: denn ihre Ständigkeit dauert doch wenigstens nicht länger, als auf die Jahre und Zeit der Bewilligung. Es wird daher billig seyn, daß, wenn diejenigen, die einmal auf einen gewissen Fuß gestellet sind, wie die Donativgelder, Steuern und Quatember, bey einer neuen Bewilligung erhöhet werden sollten, Pachter den Betrag dieser Erhöhung vom Pachtgelde abziehe. Sollten sie aber nach Gottes Willen fallen; so würde das, was die Erniedrigung beträgt, dem Pachtgelde billig zuwachsen. Bey sehr wandelbaren Gefällen, als wie die Militairverpflegung ist, welche bald auf Servis, Ration- und Portiongelder, bald auf Naturalverpflegung gestellet, und wiederum bald enger, bald weiter repartiret wird, desgleichen Miliz- und Landfuhren, auch andere dergleichen unbedingte Beschwe-

rungen,

rungen, wie auch geistliche Praestanda an Bauen und Dienen sind, muß man gewiß auch alles wandelbar lassen. Pachter trägt es, wie es kommt, wenn er auch gleich zu Zeiten etwas mehr dadurch beschweret würde, dagegen ihm es auch zu gute gienge, wenn sich die Last etwan verringern sollte. Personalia gehören billig unter die Herrschaftlichen Reservata, so weit sie die Person, Familie und Guth des Verpachters angehen; dargegen Pachter auch vor sich selbst trägt, was ihn und sein Vermögen besonders anbetrifft.

§. 303.

Und dieses wären meine Vorschläge, wie etwan Pachter und Verpachter sich wegen der Gewährsleistung vergleichen könnten; doch überlasse ich es ihrem Willen. Sonsten habe ich bereits erinnert, daß, wenn auch ein Pachtanschlag entworfen, und die Verpachtung darauf gegründet würde, selbiger dennoch nicht in Ansehung derer angesetzten Abnutzungen und Revenüen, sondern nur wegen der angeschlagenen Pachtstücke selbst, garantiret werden wird. Auch habe ich schon gedacht, daß zuweilen Verpachter die Onera selbst über sich behält, und Pachter gar nichts damit zu thun hat. Endlich kann auch bey der Verpachtung ein Kauf künftiger Früchte mit vorgehen, oder Pachter das Inventarium kaufen, oder doch eisern übernehmen, wie ich ebenfalls schon vorhin erzählet habe.

§. 304.

Die Absicht aller Gewähr ist die Sicherstellung der gewährten Sache, und also hier des Pachts. Gleichwie Verpachter gehalten ist, dem Pachter die Nutzungen der verpachteten Sache einzuräumen, und zu überlassen; Pachter aber dagegen verbunden ist, das dafür versprochene Pachtgeld zu entrichten; also würde er darzu nicht pflichtig seyn, wenn er an der Nutzung der Pachtgüther gehindert würde, oder an derselben Schaden litte, da ihm denn wenigstens, nach Proportion seines Verlusts, an denen Pachtgeldern ein Gewisses remittirt werden müßte.

§. 305.

Man muß aber vor allen Dingen wissen, wo oder durch was der entstandene Schaden herrühre? Denn es kann ein Pachter entweder durch sich selbst, oder durch seinen Verpachter, oder durch einen Dritten Schaden leiden, oder es kann derselbe aus der Sache selbst, oder aus einem Unglücksfall entspringen. Hat er sich selbst in Schaden gebracht; so mag er ihn auch selber tragen, er müßte denn nur in culpa levissima seyn, als welche ihm nicht zugerechnet wird, wohl aber levis, und am meisten lata. Hat der Verpachter den Schaden verursachet; so muß er selbigen auch dem Pachter vergüten, wenn er auch gleich nur geringe wäre, weil ihm am allerwenigsten anständig ist, seinen Pachter im mindesten

zu turbiren. Rühret der Schaden von einem Dritten her, z. E. von bösen feindseligen Leuten; so ist zu unterscheiden, wem zum Tort derselbe ausgeübet worden ist? Ist es auf Verpachters Nachtheil angesehen gewesen, müßte selbiger freylich Pachtern schadlos halten; hätten es aber Pachters Feinde gethan, würde Verpachter solchen nicht zu vergüten haben. Gleicher gestalt wird auch derjenige Schaden, welchen Pachters eigene Leute und Gesinde stiften, auch von ihm selbst getragen werden müssen. Lieget der Fehler an der Sache selber, z. E. natürliche Unfruchtbarkeit; so wird sich ebenfalls Pachter, wenn sonsten dieser Mangel augenscheinlich und sichtlich gewesen ist, selber zuzurechnen haben, daß er es nicht besser verstanden, oder nicht klügere Ueberlegung angewendet hat. Endlich aber kann sich der Schaden auch durch einen **Unglücksfall** zutragen, wovon wir nun des mehrern zu handeln haben.

§. 306.

Grotius in Iure B. et P. Lib. 2. c. 12. §. 18. will keinem Pachter über keinerley Unglücksfall einigen Remiß derer Pachtgelder zugestehen, und es sind ihm hernach verschiedene mehrere Lehrer des Völkerrechts hierunter beygetreten. Denn, sagen sie, es sey genug, daß der Verpachter dem Pachter die Freyheit gegeben habe, seine Güther zu nutzen. Damit habe Verpachter das Seinige

gethan, Pachter habe daher das Seinige auch zu prästiren. Es würden auch nicht schlechterdings die Früchte und Nutzungen, sondern nur die Sache, welche geschickt ist, Früchte und Nutzungen zu tragen, und das Recht, selbige an sich zu nehmen, verpachtet. Pachter sey also in gewisser maßen ein Herr dieses Rechts, folglich sey auch der Schaden seine, welcher sich an diesen Früchten und Nutzungen eräugene. Ja, es gienge bey der Pachtung eigentlich ein Hoffnungskauf künftiger Früchte und Nutzungen vor, folglich habe Pachter auch den Schaden zu tragen, welcher sich an dieser seiner erkauften Hoffnung zutrüge. Allein, da jedermann siehet, daß diese Gründe an sich selbst ungegründet sind, will ich mich mit einer weitläuftigen Widerlegung derselben nicht verweilen. Es wird auch niemand leichte den Vorschlag des Molinä Disp. 405. n. 10. approbiren, ein allgemeines Statut zu machen, daß die Pachter alle Casus fortuitos zu tragen hätten, und daher alle ihnen in denen Rechten dieserhalb zugestandene Privilegien und Wohlthaten zu annulliren, weil daraus nichts als Irrungen und die verwickeltsten Processe entstünden. Die römischen Gesetze und aller andern Völker ihre sind darinnen weit gerechter, und gestatten denen Pachtern, wegen erlittener Schäden und Unglücksfälle, unter gewissen Einschränkungen ganz willig einen billigen Remiß an denen Pachtgeldern. Wegener hat in mehr belobtem Tractat c. 8. n. 82. sqq.

ver-

verschiedene Conditionen entworfen, unter denen der Erlaß der Pachtgelder statt habe, oder nicht, welche ich hier kürzlich durchgehen, das nöthigste davon bemerken, und vermuthlich noch einiges zusetzen werde.

§. 307.

Pachter muß einen Schaden erlitten haben, wenn er an denen Pachtgeldern etwas erlassen haben will. Daher eine abgegangene Nutzung, oder ein nur entgangener Vortheil, keinen Remiß nach sich ziehet. Doch verstehe ich solches nur von einem verhofften Vortheile. Denn ein entzogener sicherer Vortheil, und ein erlittener wirklicher Schaden, werden ganz richtig einander völlig gleich geschätzet. **Es muß auch der Schade an denen gepachteten Güthern und ihren Nutzungen geschehen seyn.** Wenn also Pachter an seinen eigenthümlichen Sachen und Güthern Schaden litte, würde ihm Verpachter nichts gut thun, woferne er nicht etwan auch diese ihm ausdrücklich gewähret hätte. Doch würde er auch solchen Falls den Schaden nicht weiter ersetzen, als das Pachtgeld zureichet, wie solches Stryck d. Caut. Contr. c. 9. §. 21. mit einem Praejudicio bestärket. Dieser Punkt ist auch sonderlich wichtig, wegen des Viehes, und anderer Stücke, welche Pachter über das Inventarium hält. **Es müssen auch die Früchte und Nutzungen, daran der Schaden geschehen, noch nicht**

in Pachters Gewalt und Gewahrsam gebracht seyn. Denn wäre dieses; so wären sie des Pachters Eigenthum geworden, und er trüge seinen Schaden selber. Dieses kann sonderlich bey denen Landfrüchten vorkommen, wobey aber die Rechtslehrer gar streitig sind, wenn davor zu achten sey, daß sie in des Pachters Gewalt und Verwahrung wären? Denn einige sagen: wenn sie in der Scheune sind; andere: wenn sie auf dem Boden liegen; und endlich die billigsten: wenn sie erst in Pachters Nutzen verwendet, oder gar verkauft sind. **Es muß auch ein ungewöhnlicher Unglücksfall seyn.** Denn bey Zufällen, welche in manchen Gegenden gewöhnlich sind, als etwan in unreinen Ställen, bey häufig wachsendem Berstschilfe, und sonst unsichern Triften, oder auch wo schon zur Zeit der Pachtung Krieg ist, und dergleichen, scheinet es Pachter darauf gewaget zu haben.

§. 308.

Es muß auch kein geringer und leidlicher, sondern ein beträchtlicher und ein unverwindlicher Schaden seyn; auch durch den Ueberschuß anderer Jahre nicht compensiret werden können. Denn einen mäßigen Schaden hat Pachter billig zu tragen, dem ein unmäßiger Gewinn auch nicht entzogen wird. L. 25. §. 6. ff. locat. Was aber ein kleiner, und was ein großer Schaden zu nennen? und wie die Com-

Compensation zu rechnen sey? darüber ist man nicht aller Orten einig. Allerdings muß das Quantum des Pachtgeldes zum Fundamente geleget, und der Schaden mit demselben proportioniret werden; da denn einige eine Einbuße des vierten, andere des dritten Theils, andere der Helfte, andere zweyer Drittheile, oder dreyer Viertheile desselben einen unerträglichen heißen, und noch andere wohl gar erst den Verlust des ganzen Pachtquanti dafür paßiren lassen wollen. Wegen der Compensation aber unterscheidet man, ob der Pacht auf ein Gewisses überhaupt, oder auf ein jährliches Locarium gerichtet ist; im ersten Falle soll compensiret werden können, im andern nicht. In Sachsen ist nunmehro alles dieses, und zugleich auch die Quota des Remisses, in der Dec. Reg. Elect. Noviss. 20. dahin entschieden: „Daferne wegen der Unglücksfälle in einem „Pachtcontracte nichts bedungen worden, soll der „Verpachter dem Pachter einen Remiß zu thun, „anderer gestalt nicht schuldig seyn, als wenn „der Verlust die Helfte des jährlichen Pachtgel„des übersteiget, auf welchen Fall Verpachter „den Schaden zur Helfte zu übertragen hat, „und ist hierbey auf die vergangenen, oder noch „rückständigen Jahre, einiges Absehen nicht zu „richten.„

§. 309.

Der erlittene Schaden muß auch erwiesen werden. Dazu bedienet man sich denn der

Besichtigung, und der damit verknüpften Schätzung. Es wird solches am sichersten durch ordentliche Gerichtspersonen, zuweilen auch durch einen Notarium und Zeugen verrichtet, und zwar nach hauswirthlicher Ermäßigung. In manchen Fällen ist es am besten, wenn es gleich geschiehet, z. E. bey Wetterschlag; in andern aber, z. E. bey Mißwachs, wenn es erst zu der Zeit unternommen wird, wenn man die Früchte einsammlen will, weil man alsdenn erst den Mangel am besten beurtheilen kann. Es muß auch Pachter den sich eräugnenden Fall Verpachtern sogleich melden. Denn schwiege er, oder maßte sich doch der beschädigten Früchte oder Nutzungen ohne vorhergegangene Schätzung an; so wird ihm der Beweis des Schadens sehr schwer, und wohl gar dafür gehalten werden, als habe er sich der Schadloshaltung gutwillig begeben. So verstehet sich auch von selbst, daß Pachter weder committendo, noch omittendo, den Schaden selber veranlasset, noch auch, daß er der Schadloshaltung derer Unglücksfälle richtig renunciret habe.

§. 310.

Gleichergestalt würde kein Ersatz der Schäden statt finden, wenn der Pacht einen Kauf künftiger Früchte und Nutzungen in sich enthielte, wovon ich §. 179. meine Gedanken eröffnet habe. Denn obgleich ordentlicher Weise kein

kein Ius reale auf einen solchen Käufer gebracht wird, noch er auch die Posseß an der fruchttragenden oder zu nutzenden Sache erlanget; so ist doch ein solcher Kauf Bedingungsweise geschlossen, dergestalt, daß, wenn auch nur einige sehr wenige Früchte wachsen, oder Nutzungen erhoben werden, von dem Kaufgelde nichts abgezogen werden kann, außer nur, wenn ganz und gar keine Früchte und Nutzungen erhalten würden: denn da wäre die Bedingung nicht erfüllet, und das Kaufgeld wäre respective nicht zu entrichten, oder zu restituiren. Hätte Pachter das Vieh und Inventarium um einen gesetzten Preis ordentlich erkaufet, mit dem Bedinge, es, nach geendigter Pachtzeit, Verpachtern in eben derselben Qualität und Quantität wieder vorzustellen, und um eben denselben, oder auch wohl um einen andern verabredeten und festgesetzten Preis wieder einlösen zu lassen; so wäre dieses ein ordentlicher Wiederkauf, Pachter erlangte das Eigenthum und den Besitz an seinen wiederkäuflich erhandelten Vieh und Stücken, und trüge daher auch selbst allen Schaden und Verlust. Eben dieses ist auch zu sagen, wenn Pachter das Vieh und Inventarium eisern übernimmt. Denn obgleich dadurch weder das Eigenthum, noch die Posseß auf Pachtern übertragen wird; so wird er doch vermöge des Pacts den Schaden zu tragen haben. Berger Oec. Iur. L. 3. tit. 5. §. 22. n. 8. Nicht aber will ich eben dieses sagen, wenn Pachter ihm das Vieh und Inventarium

rium dergestalt unterpfändlich verschreiben läßt, daß er das Ius Retentionis bedürfenden Falls daran solle exerciren können. Denn dieses giebet ihm vollends kein Eigenthum, noch einen dahin zielenden Besitz. Und noch weniger werde ich es sagen, wenn Pachter nur das Vieh und Inventarium taxirt übernimmt, mit dem Versprechen, solches in eben dem Preise zurückzugeben. Denn da fände sich zu Tragung des Schadens an eines andern Vermögen gar keine Ursache; vielmehr müssen Pachtern die daher abgehenden Nutzungen vergütet werden.

§. 311.

Nun siehet man auch gar leicht, warum ein Halbbauer keinen Schaden zu ersetzen verlangen kann, weil dieser Accord gleichsam eine Societät ist, und jeder auf seine eigene Gefahr bauet, indem die Gemeinschaft sich so wohl auf den Vortheil als Nachtheil erstrecket. So wird es auch demjenigen gehen, welcher ein Guth gekauft, dasselbe aber, entweder bis landesherrliche Confirmation darüber eingelanget, oder nach seinem Versprechen die Kaufgelder bezahlet wären, mittlerweile gepachtet hätte; weil diese Pension nicht allein vor die Früchte und Nutzungen, sondern auch statt der Interesse auf die Kaufgelder zu rechnen ist. Endlich kann auch kein Emphyteuta oder anderer Zinsmann einigen Nachlaß wegen Unglücksfälle prätendiren; denn

er giebt seinen Canonem in Recognitionem Dominii, und nicht als ein Pachtgeld.

§. 312.

Ueberhaupt werden die **Unglücksfälle** von denen Lateinern Casus Fortuiti, und wenn sie beträchtlich sind, in denen römischen Gesetzen Vis Major, von denen Griechen aber Vis Divina, **göttliche Macht**, genennet. Solche Fälle sind daher in **gewöhnliche, ungewöhnliche, und allerungewöhnlichste**, oder, wie die Juristen reden, in Solitos, Insolitos, et Insolitissimos zu unterscheiden. Man verstehet so gleich, was man mit dieser Distinction sagen wolle. Allein zu geschweigen, daß die Gesetze selbst von solcher Unterscheidung nichts wissen; so dürfte es ungemein schwer halten, uns nunmehr zu sagen, welche Fälle denn eigentlich unter diese oder jene Classe gehören? Einige berufen sich auf die Umstände, ob ein Fall leicht, oder schwer, oder gar nicht könne vorher gesehen werden; die meisten reflectiren auf die Zeit, ob ein Fall sich öfters und fast jährlich, oder nur in 10, 20, 40, 100, oder wohl gar kaum in 1000 Jahren zutrage. Durch alle solche Meynungen aber wird gleichwohl nichts gewisses bestimmet; daher am rathsamsten ist, auf das Land und die Gegend selbst zu sehen, wo die Pachtung vorgehet: denn an manchen Orten ist diese oder jene Fatalität sehr gewöhnlich, die in andern sehr selten ist, und umgekehrt.

§. 313.

Der Nutzen dieser Distinction äußert sich in dem Falle, wenn ein Pachter in seinem Contracte, überhaupt alle Unglücksfälle zu tragen, über sich genommen hätte. Denn alsdenn fraget es sich: welche Gattungen derselben darunter zu verstehen sind? Weil die gewöhnlichen Zufälle nach allgemeinen Rechten so schon Pachtern aufliegen, l. 15. §. 2. ff. locat. so hält man dafür, daß selbige nicht einmal in einer dergleichen Uebernehmung gemeynet wären; sondern nur die ungewöhnlichen, weil vermuthlich eben diese darunter verstanden worden; nicht aber auch die allerungewöhnlichsten, als an welche die Paciscenten vermuthlich nicht einmal gedacht hätten, wenn auch gleich die Renunciation eidlich geschehen wäre. Wenn also Pachter auch zu dieser letztern Gattung derer Unglücksfälle sollte gehalten seyn; so müßte er selbige auch übernommen haben. Es ist jedoch an einer allgemeinen Uebernahme derer Unglücksfälle nicht genug; sondern es müssen, wie bey denen Verzichtleistungen, einige derselben besonders, und namentlich benennet seyn, da denn hernach die Universalclausel: „und alle übrige, wie „sie Namen haben, oder sich zutragen möchten, „insolitos et insolitissimos, etc.„ hinter drein kommen kann.

§. 314.

Weil es aber ungemein harte seyn würde, wenn ein Verpachter, dem doch das Eigenthum der Güther

ther bleibet, gar keine Gefahr wegen derselben über sich behalten wollte, ein Pachter aber alles Unglück ohne Ausnahme alleine tragen sollte; so pflegen auch selbst bey einem Contractu Socidae, und in einem eisernen Pachte, totales Unglück, und die Casus insolitissimi, Pachtern alleine zu tragen, nicht zugemuthet zu werden, sondern Verpachter träget sie entweder selber, oder doch mit ihm zugleich. Noch üblicher ist dieses bey ordinairen Verpachtungen, dabey zugleich mit verabredet wird, wie es wegen derer Casuum insolitorum gehalten werden solle; nach welchen Verabredungen denn künftig auch der Remiß zu leisten ist. Jedes Guths oder Gegend gewöhnliche Zufälligkeiten aber müssen Pachtern nur treulich angezeiget werden, damit er sich, so viel möglich, dafür hüten könne.

§. 315.

Feuer ist ein so großes, als recht schreckliches Unglück. Pachter wird daher alles Ernstes angewiesen, auf Feuer und Licht genaue Acht zu geben, damit weder durch ihn, noch durch die Seinigen, noch durch sein Gesinde, einige Verwahrlosung entstehe', sonsten er nach der Dec. El. Sax. 79. allen Schaden zu ersetzen hat. Er ist daher auch auf das nachdrücklichste auf die landesherrlichen Feuerordnungen und Mandate, und dahin anzuweisen, daß er weder denen Seinigen, noch dem Gesinde, noch auch denen Unterthanen, im geringsten darwider zu handeln, nicht gestatte, darneben

neben auch das Feuergeräthe beständig in Bereitschaft und gutem Stande erhalte. Entstünde aber ein Unglück durch Wetterstrahl, oder durch einen in der Nachbarschaft entstandenen Brand, oder sonst ohne Pachters Verschulden; so wird zwar der Schaden an Gebäuden und dem Inventario über Verpachtern, der an Pachters eigenen Mobilien und Hausgeräthe aber über diesen gehen; allein wegen des etwan mitverbrannten Getreides, und anderer Vorräthe, müssen sie sich besonders bereden. Gemeiniglich wird ein Unterschied gemacht, ob das Getreide noch in denen Scheunen, oder schon auf dem Boden sey? Nicht weniger, ob es von der dißjährigen Ernte ist, oder ob es noch alte Vorräthe sind, oder wohl gar aufgekauft ist? Hernach kommt es auf den Vergleich an, ob Verpachter, und in welchem Falle, auch wie viel, dem Pachter übertragen helfen wolle, oder nicht? Davon dependiret denn auch, wem dagegen das aus der Brandcasse zu erhaltende Geld, ganz oder zum Theil, zu statten kommen solle. Futterfrüchte und Stroh werden selten mit übertragen.

§. 316.

Mit bestmöglichster Deutlichkeit ist auch wegen etwa erfolgenden Mißwachses Abrede zu nehmen. Das Billigste wird wohl seyn, daß vor allen Dingen erörtert werde, ob derselbe total oder partial sey? und ob er sich auf alle Felder, und auf alle Getreidesorten erstrecke, oder nicht? Im letztern Falle würde der Verlust, so etwan in einem oder

andern

andern Stücke Feld, oder in einer oder andern Getreidesorte erlitten wird, mit dem Gewinn auf andern Feldstücken, oder in andern Getreidesorten zu compensiren seyn. Oefters bestimmen auch die Contrahenten eine gewisse Anzahl Acker oder Scheffel Landes, welche misgerathen seyn müssen, dergestalt, daß, wenn sich der Miswachs nicht wenigstens auf so viel Feld erstrecket, Pachter den Schaden alleine tragen muß. Vielmals wird auch feste gesetzet, wie hoch der Schade an vermuthlichen Scheffeln Ausdrusch seyn müsse, ehe Pachter einige Vergütigung zu hoffen habe. Manchmal werden gewisse Getreidesorten, und andere Feldfrüchte beniemet, über deren Misgedeyen Pachtern gar nichts zu gute gehen soll. Zuweilen soll der Miswachs schlechterdings total, und dergestalt stark seyn, daß weder Saamen noch Brodtung erbauet worden, ehe man von einiger Vergütigung hören will. Kommt es endlich darzu; so fraget sich wieder: den wievielsten Antheil Pachter, und den wievielsten Verpachter tragen solle? An den Preis des Getreides kann man auch mit gedenken, und bestimmen: ob der Ersatz nach dermaligem marktgültigen Mittelpreis, oder nach einer vorläufig jeder Getreidesorte auferlegten Taxe geschehen solle? Und endlich hat man auch zu verabreden, wenn, nnd wie die Taxation vorgenommen werden soll? Sonderlich, ob selbige bloß auf die Körner, oder auch zugleich mit auf das Stroh, und übrigen wirthschaftlichen Nachtheil zu richten sey? Ob we-

gen Schadens an der Gräserey, Heu und Grummet, auch an Hopfen, Wein und Obste, oder der Mastung, und dergleichen, etwas gut gethan werden solle, oder nicht? ist gleichfalls zu bestimmen.

§. 317.

Alles dieses ist denn auch auf diejenigen Schäden zu appliciren, die dem Miswachse gleich sind, als **Wetterschlag**, durch Hagel, Schloßen, Sturm, und Ungewitter, Lohe, Brand, und so fort. Besonders gehören auch die **Wasserschäden** hieher, als wenn wegen allzunasser Witterung das Getreide zu Lager wächst, oder wegen anhaltenden Regens in der Ernte verdirbt, oder gar durch **Wolkenbrüche** außerordentlicher Schaden geschiehet. Güther, die an Strömen und Flüssen liegen, sind nicht selten schädlichen **Ueberschwemmungen** unterworfen. Geschiehet solches zur Winters- und Fastenzeit, da das ausgewässerte Feld noch wieder anders besaamet werden kann, so pfleget Verpachtern nicht leicht Remiß zugestanden zu werden; erfolgen aber solche Ergiessungen später, und wohl gar gegen die Ernte, so würde es darunter, auch wegen der Wiesen, eben so gehalten werden können, wie bey dem Miswachse: jedoch hat Pachter bey aufschwellendem Gewässer nichts zu vernachläßigen, was den Schaden abwenden, oder doch vermindern kann.

§. 318.

Hieher gehören auch die Schäden, welche durch Thiere und Ungeziefer verursachet werden. Sonder Zweifel sind unter selbigen die Heuschrecken die schrecklichsten; doch richten zuweilen auch die Raupen groß Unheil an. Denen folgen die Schnecken, welche in manchen Gegenden sonderlich der Wintersaat sehr gefährlich sind. Zuweilen thun die Getreidemaden, und die so genannten Pfeiffer, denen Früchten ungemeinen Schaden. Die Werren oder der Reitwurm, so wohl als der weisse nnd schwarze Kornwurm, sind ebenfalls ein schadhaftes Ungezieffer. Wildschäden sind unter die Casus solitos zu rechnen, wenn sie gleich noch so beträchtlich sind. Den Vogelfraß wird niemand gut thun. Hamster und Maulwürfe, auch Reitmäuse, sind öfters sehr beschwerlich. Der Mäusefraß wird wenigstens auf den Böden nicht paßiret werden: denn daselbst kann sie Pachter wegfangen, und vertilgen.

§. 319.

Mit dem Viehe kann vielerley Unglück vorgehen. Auf manchen Güthern ist unter denen Pferden ein häßliches Kehldrusen sehr gewöhnlich, welches öfters in den Rotz ausschläget. Es ist daher mit Pachtern sichere Abrede zu nehmen, wie es solchen Falls, sonderlich der Abschaffung und Recrutirung halber, gehalten werden solle. Das

Rindvieh ist an manchen Orten sehr häufig unrein. Weil nun die Sache manchmal wirklich ins Große gehen kann; so wäre es gleichwohl nicht unbillig, ihm, falls er im Schlachten, oder auch wegen verkauften Viehes, in allzu großen Schaden fallen sollte, einige Vergütigung zu versprechen, obgleich dieser Umstand solchemnach unter die Casus Solitos zu rechnen ist. Die Schaafe werden zuweilen räudig, da denn der ganze Stamm auf einmal weggeschaft werden muß, obschon sie nicht gleich darüber sterben. Vor einigen Jahren äußerte sich in sehr vielen Gegenden ein noch meistens unbekannter Zufall, nämlich die so genannte Hinke. Sollte er künftig gemeiner werden; so würde auch bey Verpachtungen mit an ihn zu gedenken seyn. Denn diejenigen Wirthe, welche derselbe betroffen, werden wohl noch wissen, was sie vor Nachtheil gehabt, als sie die Wiesen darüber aushauen, das Gras grün verfüttern, *und* hernach des Heuschlags quitt gehen mußten. Ueberhaupt hielte ich vor sehr billig, daß bey dem Abgange des Viehes, welcher Sorte es sey, im Betreff des Remisses, ein vernünftiger Unterschied, unter bloß durch Krankheit, oder andere Zufälle jährlich absterbendem Viehe, und einer *ordentlichen* **Viehseuche oder Pest**, beobachtet würde. Denn ersteres gehöret fast nur unter die Casus Solitos, und nicht einmal mit vollem Recht unter die Insolitos; letztere allgemeine Landstrafen aber ohnfehlbar unter die Insolitissimos. Hätte Verpachter

pachter nicht gegründete Ursachen, den Pachter desto mehr zu erleichtern, als es etwan sonst gewöhnlich ist? In einigen Verpachtungen habe ich diese Discretion mit vieler Zufriedenheit bemerket; aber wahrhaftig in denen wenigsten.

§. 320.

Am üblichsten ist, bey allem **Viehsterben**, oder sonstigen Abgange, er rühre her, wo er her wolle, vor allen Dingen, einen Unterschied zu setzen, unter dem zum Inventario mit angenommenen, und dem über selbiges eingebrachten, ja zugezogenen, oder zugekauften Viehe. Letzteres wird vor Pachters Eigenthum angesehen, und will ihm daran nichts vergütet werden. Stirbt also Vieh, so muß erst der Ueberschuß drauf gehen, ehe es an das Inventarium kommt. Unter dem Inventarienviehe selbst aber machet man wieder einen Unterscheid zwischen dem alten oder Zug- und nutzbaren, und dem jungen oder noch nicht nutzbaren Viehe: denn der Abgang dieses letztern wird gemeiniglich Pachtern alleine auf den Hals gewälzet, ja manchmal muß er auch wohl alles gölde Vieh ohne Unterschied, es sey alt oder jung, allein über sich nehmen. Sonsten aber pfleget man von jeder Sorte Vieh, an zugbaren **Pferden** und **Ochsen**, und melkenden **Kühen**, nach Proportion solchen Viehgehalts, eine gewisse Anzahl der Stücke zu beniemen, welche erst über Pachtern alleine gehen sollen.

len. Was aber über diese gesetzte Zahl, zu verstehen in einem Jahre, an denen Inventarienstücken stirbet, darüber vergleicht man sich denn, was davon Verpachter, oder noch der Pachter zu tragen habe. Mit dem Schaafviehe pfleget man es auf eben diese Maaße einzurichten; doch dergestalt, daß vorher gehörig ausgemerzet sey, auch des Schäfers Antheil, das Knechtevieh, und die Lämmer, nicht mit in Rechnung gebracht werden. Die Ziegen, die Schweine, und alles Federvieh, mit den Tauben, gehen wohl meist allenthalben alleine und sämmtlich über den Pachter.

§. 321.

Noch könnten sich Pachter und Verpachter auch gleich über eine gewisse Taxe vergleichen, was ein Stück Vieh von jeder Sorte durch die Bank, ein vor allemal werth seyn, und wie hoch es vergütet werden solle; so ist man hernach des besondern Taxirens überhoben. Gleichwie es nun billig ist, daß Verpachter dasjenige, was er nach gepflogener Abrechnung Pachtern zu vergüten hat, sich gleich von dem nächsten Pachttermine abkürzen lasse; so wird hingegen auch Pachter nicht unbillig angehalten, daß er zu Fortstellung der Wirthschaft, das abgegangene Vieh, binnen einer gewissen, und zu bestimmenden Zeit, wieder anschaffe, und das Inventarium ergänze. Doch wenn der Abgang von ansteckenden Krankheiten oder Seuchen herrühret;

rühret; so müssen nicht allein die Ställe vorher auf das sorgfältigste gereiniget, sondern es muß auch mit der Wiederanschaffung noch einige Zeit gewartet werden, bis das Unglück auch in denen benachbarten Orten vorüber ist. Wäre Pachter hierunter zu voreilig, oder zu nachläßig, trüge er billig alles daher entstandene neue Unglück vor sich selbst.

§. 322.

Wenn die Fischerey einmal ordentlich und richtig übergeben ist; so hat Pachter forthin dafür zu sorgen. Gemeiniglich übernimmt er selbige als eisern; daher er denn auch diejenigen Schäden, welche sich im Sommer oder Winter, durch allerley Fatalitäten, an denen Fischen begeben, über sich ergehen lassen muß. Allein, wenn die Teiche gar ausreissen, und die Fischerey ganz, oder doch größtentheils darüber verlohren gehet; so ist es sehr billig, daß Verpachter ihm den Schaden mit tragen helfe. Wie aber, und nach was vor einem Regulativ solches geschehen solle; ist jedes Orts nach denen Umständen, in welchen sich die Fischerey befindet, zu bestimmen.

§. 323.

Wenn in Kriegszeiten das verpachtete Guth in Unglück kommt; so ist ein Unterschied zu machen, ob das Guth schon verpachtet gewesen, ehe der

Krieg entstanden ist, oder ob es erst nach entstandenem, und unter währendem Kriege ist verpachtet worden. Ersten Falls ist, als in einem Casu insolitissimo, gewöhnlich, daß alles Unglück, welches die Pachtgüther und deren Nutzungen betrifft, über Verpachtern alleine gehet; da hingegen Pachter seine Effecten und Bodenvorräthe, und alles, was sein eigen ist, in Ansehung der Gefahr auch alleine vertritt. Wer aber bey schon angegangenem und unter fortdauerndem Kriegsfeuer ein Guth pachtet, scheinet auch gutwillig wenigstens etwas Antheil der Gefahr mit übernehmen zu wollen; daher es gar nicht unbillig ist, daß er auch einen Theil der Last mit tragen helfe; es muß aber nur eine sehr geringe und kleine Portion seyn. Wenn also Verpachter alle dem Guthe aufgelegte Contribution und Brandschatzung, nebst dem, was durch Marodirung, Verwüstung, Verheerung, Plünderung, Raub, Werbung, Feuer und Brand, seinen Güthern und eigenem Vermögen widerfähret, ganz alleine; an dem aber, was durch Einquartierung, Durchmärsche, Lieferungen, Fouragierungen, Proviantirungen, Land- und Milizfuhren, Wegnehmung oder Zurückbehaltung des Viehes, und andere unzählige Plackereyen, verursachet wird, zu 9 oder 11 Theilen, und dergestalt trägt, daß Pachter nur mit dem 10ten oder 12ten Theile dabey zutritt; so wird er sich nicht unwillig finden lassen, mäßige Bequartierungen, einzelne Durchmärsche, kurze Fuhren, und andere geringere

gere Drangsale, sammt dem, was ihm an seinen eigenen Meublen und Vermögen widerfähret, über sich alleine ergehen zu lassen. Doch muß er versprechen, auf dem Guthe und in dem Pachte zu bleiben, keine Gelegenheit zur Ungewähr zu geben, weder Getreide, Vieh, Proviant, Futter, noch Stroh, ohne Verpachters ausdrücklicher Bewilligung aus dem Guthe zu schaffen, über jedesmaligen Jahrertrag keine Vorräthe aufzuschütten, oder sich sonst in einige Aufkaufung, oder feindliches Magazin- und Proviantwesen, auf einige Art und Weise zu mischen, und darneben versprechen, von Seiten der Herrschaft, einen Inspectoren zuzulassen, welcher auf alles, was vorgehet, genaue Obsicht hält, und mit dem er in allen dringenden Bedenklichkeiten zu communiciren, und alles zu überlegen hat.

§. 324.

Selbst die Pest, wenigstens wenn diese Zornruthe noch nicht so gar nahe ist, soll Pachtern, ob schon er es sonst befugt ist, nicht verursachen, aus seinem gepachteten Guthe zu fliehen; denn, wohin? Er ist schuldig, Gottes Hand in allem zu ertragen, und seinem Verpachter in allem Ungemach, so viel er vermag, treulich mit überzuhelfen.

§. 325.

Sollten Pachter und Verpachter, wie vielmals geschehen wird, über den zu ertheilenden Remiß,

er

er rühre, woher er wolle, sich nicht so gleich vertragen können, und daher die Sache rechtlicher Entscheidung unterworfen werden müssen; so ist rathsam, daß von beyden Theilen, so weit die Landesverfassungen es gestatten wollen, auf gewisse Arbitros oder Schiedsleute, am sichersten, auf ein gewisses Collegium compromittiret, und allen untern Instanzen, so wohl als denen allerhöchsten, so weit es ziemlich ist, renunciret werde; der Pachter aber kann versprechen: „daß „er unterdessen dennoch seine Pachttermine richtig inne halten, und unter dem Prätext obschwebender Unrichtigkeiten sie niemals zurück „halten wolle.„

Das zehnte Capitel.

Von denen Aufwands- und Meliorationskosten, auch andern Ab- und Zurechnungen.

§. 326.

In einer Wirthschaft giebt es so mancherley Ausgaben, daß man ohnmöglich alle Arten derselben beniemen kann. Nun werden zwar die ordinairen Abgiften gleich von denen Guthsnutzungen abgezogen, und bey Verpachtungen dem Pachter mit überwiesen; er kann aber auch wohl extraordi-

ordinaire Ausgaben bekommen, welche ihm zu tragen nicht zuzumuthen sind, und daher billig von Verpachtern restituiret werden. Dergleichen können, außer vielen andern, sonderlich diejenigen seyn, welche, die wirthschaftlichen Dinge in ihrem Stande zu erhalten, aufgewendet, oder auch dadurch gewisse Meliorationen bewirket worden seyn, und Pachter nicht mit übernommen hat, wovon Wegen. Tr. cit. c. 9. weitläuftig handelt; ich werde desto kürzer seyn.

§. 327.

Die Natur des Pachthandels bringet mit sich, daß die gepachtete Sache beständig in solchen Umständen seyn müsse, daß ihre Abnutzungen stets ungehindert von ihr erhoben werden können. Sie muß daher in ihrem Stande gebührend erhalten, und wenn sie durch Zufall oder Länge der Zeit daraus verfiele, wieder, so bald möglich, in selbigen gesetzet werden. Pachter und Verpachter haben hierunter ihre gemessene Obliegenheiten. Jener muß, als ein guter und treuer Haushalter, sie, so viel ihm nur möglich, in ihrem Seyn und Wesen zu unterhalten suchen, so lange es ohne beträchtlichen Aufwand geschehen kann; dieser aber muß, als Eigenthumsherr, selbst zutreten, so bald ihre Unterhaltung oder Wiederherstellung mehrere Unkosten erfordern, als Pachter über sich genommen hat, oder ihm zuzumuthen sind.

§. 328.

Es ist dieser Satz so gegründet, daß, wenn Verpachter die schadhafte oder wandelbare Sache auf Pachters Anmelden und Verlangen nicht wieder in brauchbaren Stand setzen lassen wollte, dieser ihm entweder das Pachtgeld verweigern, oder die Reparatur eigenmächtig veranstalten, die darauf verwendete Kosten aber von denen Pachtgeldern decourtiren kann. Dieses gilt so gar, wenn gleich im Pachtcontracte verabhandelt worden wäre, daß Pachter ohne Verpachters ausdrückliche Bewilligung nicht das geringste bauen oder repariren sollte; nur muß diese Reparatur unumgänglich nöthig gewesen seyn. Ist sie noch darzu eilfertig, dergestalt, daß sie keinen Verzug leidet, kann sie so gar ohne Verpachters Vorbewust unternommen werden. Bey verweigerter Restitution solcher nothwendigen Reparaturkosten kann Pachter das Retentionsrecht an denen verpachteten Güthern ausüben; und wenn er auch gleich aus sonst rechtmäßigen Ursachen, und aus eigenem Verschulden, aus dem Pachte wäre getrieben worden, kann er diese Unkosten dennoch prätendiren.

§. 329.

Die Nothwendigkeit der Reparatur ist daher das vornehmste Erforderniß, wenn Pachter seine Aufwandskosten wieder fordern will; unnöthige Unkosten wird ihm niemand restituiren.

Außer-

Außerdem aber dürfen solche Kosten weder ganz geringe seyn, denn die muß Pachter nicht achten; noch auch allzu unmäßig, denn wenn z. E. der Aufwand das Pachtgeld selbst überstiege, hätte die Reparatur lieber unterbleiben sollen. So muß auch die Auslage nicht allein wahrscheinlich seyn, denn eine unwahrscheinliche Angabe würde nicht glaubwürdig gemacht, und wenn sie auch beschworen würde; sondern sie muß auch liquid seyn, und daher entweder durch Rechnungen und Belege probiret, oder durch Zeugen verificiret, oder allenfalls taxiret werden, dabey man denn auf den Ort, die Zeit der Ausgabe, und die damaligen Preise der Dinge zu sehen hätte. Uebrigens habe ich bereits §. 188. u. folg. wegen derer Reparaturen und Unterhaltungen derer Pachtstücke, und wie sich Pachter und Verpachter über dieselben vorläufig mit einander bereden können, verschiedenes vorgeleget, da es denn in allen Stücken darauf ankommen würde, wie man sich verglichen hätte.

§. 330.

Die Meliorationskosten unterscheiden sich von denen Aufwandskosten darinnen, daß durch sie eine Sache in einen nutzbarern Stand gesetzet wird, als sie vorher gewesen ist; da hingegen durch diese die Sache nur eben wieder in den vorigen Stand, und zu voriger Nutzbarkeit gebracht wird.

§. 331.

§. 331.

Die vergrößerte Nutzbarkeit ist also das Hauptwerk aller Verbesserung. Es muß aber diese Nutzbarkeit sich auch wirklich auf Verpachtern und das gepachtete Guth selbst erstrecken. Sie muß daher dauerhaft seyn, und über die Pachtjahre hinaus reichen: Denn wenn sie nur so lange währet, als die Pachtzeit, folglich nur Pachtern alleine vortheilhaft ist; so wird auch Pachter die darauf verwendete Kosten nicht wieder fordern können, es sey denn, daß das Pachtgeld darüber wäre erhöhet worden. Sie muß auch etwas beträchtlich seyn. Denn woferne Pachter die meiste Nutzbarkeit selber schon binnen seinen Pachtjahren genossen hätte; so würde ihm auch Verpachter, nach deren Verlauf, an denen darauf verwendeten Kosten, wenn sie auch gleich ganz beträchtlich wären, dennoch ein mehrers nicht zu restituiren haben, als die Proportion mit der etwan noch übrig seyenden wenigen Nutzbarkeit betrüge.

§. 332.

Das Uebrige haben die Besserungskosten mit anderm verlegten Aufwande gemein. Denn sie müssen gleich ihnen restituiret werden, und Pachter kann ihrentwegen ebenfalls das Retentionsrecht an denen verpachteten Güthern ausüben. Aber es müssen selbige auch liquid seyn, oder in

conti-

continenti liquid gemacht werden. Bedienet man sich darzu der Taxation; so siehet man in derselben auf die gegenwärtige Zeit, was die Sache oder Verbesserung itzo werth sey, und nicht was sie gekostet habe: Denn es könnte vielleicht der Aufwand größer seyn, als die dadurch bewirkte neue Nutzung. Wären die Aufwandskosten zum Theil liquid, zum Theil illiquid; so hat zwar Pachter dem ungeachtet das Retentionsrecht an denen Pachtgüthern: er muß aber weichen, wenn Verpachter nur die liquiden bezahlet, derer illiquiden halber aber bis zu deren Liquidmachung gehörige Sicherheit giebt. Wären aber Pachtern die verpachteten Güther zu einem gerichtlichen Unterpfande hypotheciret; so würde er nicht weichen, wenn auch gleich alle Aufwands- und Meliorationskosten illiquid wären. Beträfe endlich die unternommene Verbesserung eine solche Sache, die ohne Nachtheil der Hauptsache wieder weggenommen, und alles in vorigen Stand gesetzet werden könnte, und Verpachter wollte die Meliorationskosten nicht erstatten; so stünde Pachtern frey, dieses zu thun, ja er könnte darzu angehalten werden, wenn er ohne Verpachters Vorbewust etwas gethan hätte. Verlangte hingegen Verpachter die Melioration beyzubehalten; so würde Pachtern nicht frey stehen, selbige wider dessen Willen wegzunehmen, woferne er sich erbietet, eben das davor zu entrichten, was ein Fremder davor geben wollte.

§. 333.

Solchen Schwierigkeiten wird am füglichsten vorgebeuget, wenn gleich anfangs deutlich verabredet wird, wie es mit denen Verbesserungen und denen darauf zu verwendenden Unkosten gehalten werden solle. Die wenigsten Verpachter werden zufrieden seyn, daß ihre Pachter ohne ihr Wissen und Willen Meliorationen oder Reparaturen unternehmen, die vieles Geld kosten. Was gebauet, oder was gebessert werden soll, und beträchtlich ist, oder Pachter nicht schon übernommen hat, muß mit ihrer Bewilligung und Vorbewust geschehen. So gehet es auch mit allen vorgehabten Verbesserungen. Sie müssen mit ihnen überlegt werden, ehe sie vorgenommen werden dürfen, und vielleicht veranstalten sie sie selbst, oder stellen doch einen Aufseher darzu, welcher Gegenrechnung führet, um derer Kosten halber gesichert zu seyn. Thut Pachter etwas vor sich; so thut er es auf seine Gefahr, ob Verpachter es genehmigen werde, oder nicht; und auf alle Fälle wird er nicht mehr erhalten, als daß ihm an denen Termingeldern etwas zu Gute gehe, aus eigenem Vermögen wird ihm Verpachter keinen Zuschuß thun.

§. 334.

Sollte sich Verpachter verstehen, die Meliorationskosten nach dem Aufwande selber zu übernehmen; so wird ihm Pachter auch gefallen lassen, daß

auch das Pachtgeld nach Proportion der bewirkten Nutzbarkeit gesteigert werde. Am billigsten aber wird seyn, wenn Pachter auf eigene Kosten melioriret, wo er weiß und kann, und die dadurch erhöhete Nutzungen ohne einigen Nachschuß am Pachtgelde ungehindert genießet; dagegen aber bey Endigung des Pachts von Verpachtern keine Verbesserungskosten zu prätendiren, vielmehr das Guth unweigerlich zurückzugeben verspricht, und zu dem Ende allem Retentionsrechte, unter was Vorwande es auch vorgeschützet werden könnte, feyerlich renunciret.

§. 335.

Ueber alles dieses kann ein Pachter auch noch andere Compensationen und Zurechnungen haben. Dahin gehöret denn außer demjenigen, was er etwan schon auf Abschlag seiner Pachtgelder bezahlet haben könnte, auch insonderheit das, was er auf Assignation der Herrschaft, oder sonst auf andere Weise, vor sie bezahlet hat, die Victualien, die er ihr geliefert hat, oder sonstige Praestanda, die er vergeltlich ihr geleistet hat. Diese Dinge machen manchmal viele Widerwärtigkeit, und werden daher billig so viel, als immer seyn will, eingeschränket. Mancher Pachter befindet sich sehr wohl dabey, wenn der Verpachter nur immer fein viel Geld einzeln voraus wegnimmt, denn es däucht ihn nicht so schwer, wenn

er sein ganzes Hauswesen von seinem Hofe, Ställen und Böden verproviantiret, die er ihm vielleicht anschlagen kann, wie er will; wenn er nur alle seine Leute, Tagelöhner, oder sonstige Ausgaben, an ihn weiset: denn er kann vielleicht ihnen zu seinem Profit etwas abkürzen, und doch mit denen Zetteln vor voll belegen; wenn er vielerley Fuhrwerk oder andere Dienstleistungen von ihm fordert, denn er thut es nicht unentgeldlich. Allein einige, sonderlich diejenigen, deren Casse nicht allemal in denen besten Umständen ist, oder die in Verdruß mit der Herrschaft leben, oder auch wohl nur einsinnig sind, verweigern sich auch wohl dessen, und vielmals zur Unzeit, und zur öffentlichen Prostitution des Verpachters, welcher außer dem von solcherley Verfahren den wenigsten Nutzen haben, und darüber seine Termingelder ungemein verkürzt sehen wird.

§. 336.

Rathsam ist daher, daß auch dieses Punkts wegen gleich anfangs alles reguliret werde. Am besten würde freylich vor den Verpachter seyn, wenn Pachter außer denen ordentlichen Zahlungsfristen gar nichts vor ihn auszugeben, folglich auch demselben hernach nichts zuzurechnen hätte, und er seine Termingelder netto bekäme. Allein woferne solche Unordnungen nicht vermieden werden könnten, würde doch Pachter wohl versprechen:

chen: „Alle Ueberweisungen des Verpachters oh- „ne Weigerung anzunehmen und zu berichtigen, „unter keinerley Vorwand zurück zu weisen, oder „einiges Interusurium von solchen Auszahlungen „zu verlangen, sie geschehen, zu welcher Zeit sie „wollen, auch die verlangten Victualien, die er „habe und entbehren könnte, resp. um den gesetz- „ten, oder landgültigen Marktpreis, ohne Wi- „derrede zu verabfolgen, und sonst begehrte Præ- „standa, so sie in seinen Kräften stünden, willig- „lich und ohne Uebertheuerung zu leisten, über- „haupt aber keine illiquide Posten zuzurech- „nen.„

Beschluß
Von der Rückgabe.

§. 337.

Wenige Worte werden hier zureichend seyn, dasjenige, was bey dieser Verrichtung beobachtet werden muß, zu erklären. Denn ich darf nur auf das 8te Capitel zurück weisen, maßen alles, was bey der Uebergabe an den Pachter zu observi- ren war, nunmehr auch wieder vorkommt, wenn dieser das Guth und die Wirthschaft an den Ver- pachter zurück geben soll.

§. 338.

Arglist und Bevortheilungen sind auf beyden Seiten geflissenst zu vermeiden. Verpachter hat

sich in Acht zu nehmen, daß er mit Pachtern in denenjenigen Dingen, die man Kleinigkeiten heisset, nicht allzu genau verfahre. Denn wenn er sonst sein Pachtgeld richtig erhalten hat, würden die dabey etwan vorgefallenen kleinen Verringerungen sich auch bey eigener Bewirthschaftung zugetragen haben. Pachter hingegen darf nicht etwan die besten Inventarienstücke, es sey an Viehe, Schiff und Geschirre, oder an andern Dingen, ausnehmen und zurückhalten wollen. Auf Verlangen des Verpachters muß alles, was da ist, zur Taxe gestellet werden, es behalte zu fodern oder übrig, wer da wolle. Was übrigens bey voriger Uebergabe, oder in dem Contracte selbst ist verabredet, und fest gestellet worden, muß hier treulich erfüllet werden.

§. 339.

Endlich kommt es zur Berechnung. Da findet sich denn, wenn das übergebene und zurückerhaltene Inventarium mit einander verglichen worden, und alle übrige Compensationen und Zurechnungen, von denen kurz vorhin zulänglich ist gesprochen worden, auch die Deputat- und Lohnzettel, nebst übrigen Quittungsbüchern, gehörigen Fleisses untersuchet und eingerechnet sind, gar leichte, wer einander noch etwas restiret. Wird dieses, der Schuldigkeit gemäß, also bald berichtiget, oder sonst beliebig vergütet; so ist solches die beste Schlußrechnung. Alles wird treulich protocolliret,

ret, beyde bisherige Contrahenten entsagen allen künftigen An- und Zusprüchen gegen einander, Pachter giebt das Guth mit allen Documenten, auch wohl dem Anschlage, Pachtbriefe, Zins- und Dienstregistern, und so fort, zurücke, und bekömmt hingegen seine richtige Quittung.

§. 340.

Schlüßlich wünsche ich, durch diese Verhandlung, männiglich einen wahren Libellum Memorialem in die Hände zu geben, dessen er sich bey allen in Pachtangelegenheiten vorfallenden Umständen mit Nutzen bedienen möchte. Zuletzt sollte ich auch wohl noch etwas von denen Actionibus und Exceptionibus, die aus diesem Contracte herfließen, und welche, auch wie sie jedem Theile zustehen, nachtragen. Allein, zu geschweigen, daß jedermann, der es benöthigt seyn sollte, überall die gelehrtesten Rechtslehrer und gerechtesten Iudicia vorfinden wird; so habe ich nur öconomisch-juristisch schreiben wollen: meinen Lesern aber, am wenigsten Pachtern und Verpachtern, den Proceß zu lehren, ist mein Wunsch nicht.

Bennigsen, Rudolph Christian von, 1712-1783

Oeconomischjuristische Abhandlung vom Pacht und Verpacht der Güther

Bd.: [1]

Leipzig (1759)

Oecon. 14-1/2
urn:nbn:de:bvb:12-bsb10293498-4
VD18 80394310-001